



СФ

С О В Е Т
Ф Е Д Е Р А Ц И И

Федерального Собрания
Российской Федерации

*Комитет Совета Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера*

МАТЕРИАЛЫ

парламентских слушаний на тему

*"Перспективные направления
развития индивидуального
жилищного строительства
в Российской Федерации"*

МОСКВА • 2022

АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

Тел. 692-69-74

**К вопросам о перспективных направлениях развития
индивидуального жилищного строительства
в Российской Федерации**

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) определяет объект индивидуального жилищного строительства, как отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. При этом понятия "объект индивидуального жилищного строительства" и параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства, в равной степени применяются и к жилым домам, и к индивидуальным жилым домам в одном значении, если иное не будет предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. В соответствии с Градостроительным кодексом в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые зоны, в состав которых могут входить, в том числе и зоны застройки индивидуальными жилыми домами. Индивидуальное жилищное строительство отличается от любого другого строительства объектов недвижимости тем, что при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства не требуется осуществление подготовки проектной документации. При этом застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства.

Вместе с тем, подготовка проектной документации обязательна в случае, если сметная стоимость индивидуального жилищного строительства финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов и превышает десять миллионов рублей (статьи 1, 8³, 48 Градостроительного кодекса).

В случае строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства выдача разрешения на такое строительство не требуется. Исключение составляет строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) (статья 51 Градостроительного кодекса).

Согласно статье 51¹ Градостроительного кодекса в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ) застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого

портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства следующие сведения:

фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства);

сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства, в целях строительства или реконструкции которого подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

ведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

способ направления застройщику уведомлений.

Уведомление о планируемом индивидуальном жилищном строительстве может быть также подано и с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг или региональных порталов государственных и

муниципальных услуг, а также с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (статья 55 Градостроительного кодекса).

С 1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 476-ФЗ), предусматривающий возможность возведения индивидуальных жилых домов в границах малоэтажных жилищных комплексов по договорам участия в долевом строительстве. В указанных целях были внесены соответствующие изменения, в частности, в Градостроительный кодекс, Земельный кодекс Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Федеральный закон № 214-ФЗ и Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

В частности, действие Федерального закона № 214-ФЗ было распространено на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения

для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве (статья 1 Федерального закона № 214-ФЗ). Перечень объектов долевого строительства соответственно расширен, теперь к объектам долевого строительства отнесены индивидуальные жилые дома, построенные в границах территории малоэтажного жилого комплекса. При этом проект индивидуального жилищного строительства, осуществляемого в рамках долевого, должен в обязательном порядке включать в себя проект строительства малоэтажного жилого комплекса. Закреплено новое понятие "малоэтажного жилого комплекса", как совокупности индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации, как общее имущество, и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (статья 2 Федерального закона № 214-ФЗ). Согласно нововведениям (статья 3 Федерального закона № 214-ФЗ) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса только после утверждения в установленном Градостроительным кодексом порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которыми определяются границы территории малоэтажного жилого комплекса, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и государственной регистрации права собственности застройщика на расположенный в границах территории малоэтажного жилого комплекса земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы (далее - земельный участок), либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Следует отметить, что в случае возведения объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом

№ 214-ФЗ подготовка документации по планировке территории является обязательной, равно как и образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (пункт 8 части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса и подпункт 6 пункта 3 статьи 11³ Земельного кодекса (в редакции Федерального закона № 476-ФЗ). Кроме того, статьей 51 Градостроительного кодекса предусмотрена обязанность получать разрешение на индивидуальное жилищное строительство, если такое строительство осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Также предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка участникам долевого строительства (подпункт 8² пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса).

Согласно нововведениям застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, обязан раскрывать следующую информацию (статья 3¹ Федерального закона № 214-ФЗ):

информацию о застройщике;

фирменное наименование застройщика, место нахождения застройщика, режим его работы, номер телефона, адрес официального сайта застройщика и адрес электронной почты, фамилия, имя, отчество лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в

рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

сведения о государственной регистрации застройщика;

размер полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

проект договора участия в долевом строительстве в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

индивидуализирующее малоэтажный жилой комплекс коммерческое обозначение, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование малоэтажного жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, сведения о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;

вид права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) малоэтажного жилого комплекса, в том числе сведения о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка, о кадастровых номерах и площадях таких земельных участков;

разрешение на строительство;

проектную декларацию, в том числе с внесенными в нее изменениями;

планируемые элементы благоустройства территории;

предельные параметры разрешенного строительства;

местоположение и характеристики индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, строящихся в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

планируемое подключение (технологическое присоединение) объектов индивидуальных жилых домов и иных объектов недвижимости, строящихся в

границах территории малоэтажного жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения, размер платы за такое подключение;

состав общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства малоэтажном жилом комплексе (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов);

сроки строительства, в том числе предполагаемый срок передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, срок завершения строительства (создания) общего имущества в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, утвержденным проектом межевания территории и проектной декларацией;

банк, в котором участниками строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения застройщиком целевого кредита;

реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории;

фотографии малоэтажного жилого комплекса, отражающие текущее состояние его строительства (создания);

извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, если такой объект будет входить в состав общего имущества малоэтажного жилого комплекса.

Согласно статье 4 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 476-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц осуществить строительство индивидуального жилого дома с системами инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектной декларацией и передать

участнику строительства такой дом и имеющиеся у застройщика права на земельный участок, на котором расположен такой дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех индивидуальных жилых домов, построенных в рамках проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, а также построить (создать) объекты, входящие в состав общего имущества, в соответствии с разрешением на строительство (в случае необходимости его получения), а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные в настоящей части дом и земельный участок при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов в границах территории малоэтажного комплекса.

Так, договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать:

1) определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:

площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;

план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале

наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;

обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

2) срок передачи застройщиком индивидуального жилого дома и завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет;

5) реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

Федеральным законом № 476-ФЗ определен перечень общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Так, к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе отнесены расположенные в границах территории такого малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников указанных индивидуальных жилых домов. К такому имуществу относятся, в частности, объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные

дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов. Указанные объекты капитального строительства, относятся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе с даты получения разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности (за исключением случаев, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на ввод таких объектов в эксплуатацию) (часть 4³ статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ).

Доля собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество и (или) право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, следует судьбе права собственности на указанный индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен. При переходе права собственности на индивидуальный жилой дом и прав на земельный участок, на котором такой дом расположен, к другому лицу к такому лицу одновременно переходят доля в праве общей собственности на общее имущество предшествующего собственника указанного индивидуального жилого дома или право аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества. Отчуждение доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество или права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок не допускается. Условия договора, в соответствии с которыми переход прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором индивидуальный жилой дом расположен, не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество или права аренды земельного участка,

права на который входят в состав общего имущества, либо отчуждение доли собственника индивидуального жилого дома в праве общей собственности на общее имущество или права аренды земельного участка, права на который входят в состав общего имущества, осуществляется без одновременного отчуждения прав на индивидуальный жилой дом и земельный участок, на котором он расположен, являются ничтожными.

В договоре участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должно быть предусмотрено, что передача застройщиком индивидуального жилого дома с земельным участком участнику долевого строительства происходит только после завершения строительства (создания) общего имущества при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства (проектом этапа строительства) и проектной декларацией, и осуществления государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом.

В случае, если расположенный в границах малоэтажного жилого комплекса земельный участок подлежит предоставлению участникам долевого строительства в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, договор участия в долевом строительстве должен содержать следующие сведения:

порядок определения размера арендной платы каждого из соарендаторов земельного участка, права на который входят в общее имущество;

порядок получения доступа к информации о содержании (об условиях) договора аренды такого участка;

последствия истечения срока договора аренды земельного участка, права на который входят в общее имущество.

Статьей 5 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что в договоре участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса отдельно указывается цена договора в отношении индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, в случае, если такой земельный участок (или земельный участок, из которого подлежит образованию земельный участок, предназначенный для размещения определенного индивидуального жилого дома) находится в собственности застройщика, а также размер затрат на строительство (создание) общего имущества, которые подлежат возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства (если такие затраты не включены в цену договора в отношении индивидуального жилого дома). Договор должен содержать порядок расчетов в случае превышения допустимого изменения общей площади индивидуального жилого дома и площади земельного участка, на котором строится (создается) индивидуальный жилой дом, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Согласно статье 8 Федерального закона № 214-ФЗ передача застройщиком индивидуального жилого дома и образуемого в соответствии с проектом межевания земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, и принятие указанных объектов участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка после государственного кадастрового учета таких объектов. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка указываются дата передачи, кадастровые номера и основные характеристики индивидуального жилого дома и земельного участка, обязательство по договору аренды земельного участка, права на который подлежат передаче в состав общего имущества, а также иная информация по усмотрению сторон.

Передача индивидуального жилого дома и земельного участка застройщиком и принятие указанных объектов участником долевого строительства являются основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на земельный участок, находящийся в собственности застройщика, или аренды, если земельный участок находится в аренде у застройщика. Земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, входящий в состав общего имущества и находящийся в собственности застройщика, переходит в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Статьей 15⁴ Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 476-ФЗ) предусмотрены особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в отношении объектов индивидуального жилищного строительства. Так, при привлечении застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве вносятся на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. В случае, если строительство индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит. В случае, если строительство индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров

участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) - участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа). В случае, если строительство (создание) индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома или иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в таком уполномоченном банке. В случае, если строительство индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществляется застройщиком без привлечения средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома или иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в другом уполномоченном банке.

Федеральным законом № 476-ФЗ в части индивидуального жилищного строительства введены дополнительные требования к проектной декларации, являющейся официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика. Так, в случае, если проектом строительства предусматривается строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, проектная декларация должна также содержать сведения о проекте строительства. Если проект

строительства реализуется с выделением этапов строительства, то проектная декларация составляется в отношении каждого этапа проекта строительства. После заключения договора с первым участником долевого строительства внесение изменений в проектную декларацию в части сведений, предусмотренных настоящей частью, за исключением изменения сведений о сроках строительства, предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, сроке завершения создания общего имущества, не допускается (статья 19 Федерального закона № 214-ФЗ).

Статьей 21 Федерального закона № 214-ФЗ введено требование об обязательном соответствии информации о проекте строительства малоэтажного жилого комплекса документации по планировке территории и содержанию сведений:

о местоположении и характеристиках строящихся (создаваемых) в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов;

о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) малоэтажном жилом комплексе (в виде перечня объектов с указанием видов их разрешенного использования и площади, перечня технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания общего имущества);

о составе имущества, которое безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность в случае, предусмотренном частью 3 статьи 23⁶ Федерального закона № 214-ФЗ;

о сетях инженерно-технического обеспечения;

об этапах и сроках строительства, в том числе предполагаемом сроке передачи индивидуальных жилых домов участникам долевого строительства, сроке завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, предусмотренного документацией по планировке территории и проектной декларацией;

о целевом кредите, в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита в соответствии с условиями договора кредита, сумме задолженности по договору кредита на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита;

о количестве заключенных договоров (об общей площади объектов долевого строительства и о цене договора).

Федеральным законом № 476-ФЗ так же определен порядок строительства объектов, входящих в общее имущество собственников индивидуального жилищного строительства в границах территории малоэтажного жилого комплекса (далее – объекты общего имущества) (статья 23^б Федерального закона № 214-ФЗ). В частности, установлено, что строительство объектов общего имущества допускается при условии, если после завершения строительства таких объектов на них возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства. Строительство объектов, не входящих в состав общего имущества, допускается при условии, если после завершения строительства указанных объектов они безвозмездно передаются застройщиком в государственную или муниципальную собственность. После завершения строительства объектов общего имущества право общей долевой собственности на такое имущество возникает у участников долевого строительства на основании соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на такое имущество, заключаемого с застройщиком. Общее имущество подлежит безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, если обязательство по передаче такого имущества в государственную или муниципальную собственность и порядок осуществления этой передачи предусмотрены соглашением с уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, договором о комплексном развитии территории,

заключенным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности застройщиком с уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество должно быть заключено застройщиком и участником долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве. Указанное соглашение является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве и должно содержать:

перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества;

порядок определения доли в праве общей долевой собственности на такие объекты;

информацию о налоговых и об иных обязательствах собственников объектов, входящих в состав общего имущества.

Федеральным законом № 476-ФЗ установлены особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства. В частности, установлено, что для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимо также предоставлять:

сведения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории и о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об утвержденном проекте межевания территории (учетный номер такого проекта межевания территории в реестре границ);

разрешение на строительство;

проектную декларацию;

план создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте;

план земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства, с указанием его площади, условного номера и расположения (часть 2¹ статьи 48 Федерального закона № 218-ФЗ).

Орган регистрации прав получает вышеуказанные документы путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства (часть 2² статьи 48 Федерального закона № 218-ФЗ).

Для государственной регистрации второго и последующих договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, представляются план создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства и план земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства (часть 2³ статьи 48 Федерального закона № 218-ФЗ).

Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства в

соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, и земельный участок, на котором такой объект расположен, также необходимы:

разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);

договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

передаточный акт или иной документ о передаче объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка.

Вышеуказанные документы орган регистрации прав получает путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства (части 11² и 11³ статьи 48 Федерального закона № 218-ФЗ).

Правовое управление
Аппарата Совета Федерации

Исполнители:

отдел гражданского права: М.А.Обыночная (697-86-63);

отдел социального законодательства и законодательства о государственной службе: О.В.Леткова (697-85-54).

3.2-11/1129@

Информационно-аналитический материал на тему «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации»

Формирование государственной жилищной политики на долгосрочный период осуществляется в соответствии с указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» и направлено на развитие страны и повышение качества жизни ее граждан. В настоящее время дорабатывается проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года. Важнейшими целями жилищной политики являются повышение комфорта, качества и уровня жизни граждан, формирование высокотехнологичных, конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства, минимизация негативного воздействия на окружающую среду. Для достижения указанных целей необходимо обеспечить сбалансированный и комплексный подход к планированию застройки городских территорий. Это позволит в будущем полноценно реализовать градостроительный потенциал городов и других населенных пунктов и увеличить объем жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м ежегодно к 2030 году, улучшая при этом общественное пространство для удобства и комфорта жителей. Основное внимание должно быть сосредоточено на задачах по удовлетворению жилищных потребностей населения, сокращению непригодного для проживания жилищного фонда и развитию коммунальной инфраструктуры, включая строительство и технологическую модернизацию систем и объектов коммунального хозяйства, повышение их энергосбережения и энергетической эффективности, по строительству социального и арендного жилья и расширению мер государственной и муниципальной поддержки граждан в целях улучшения жилищных условий, в том числе с использованием долгосрочной аренды в качестве одного из способов решения жилищного вопроса.

Председатель Совета Федерации В.И. Матвиенко, подводя итог «правительственного часа»¹ с участием Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э. Файзуллина сообщила, что необходимо больше уделять внимания созданию условий для расширения индивидуального жилищного строительства, поддержке тех, кто может себе это позволить, учитывая наличие таких строительных материалов как древесина. Пока жильё не будет доступным с точки зрения возможностей населения, люди всё равно будут недовольны. Это сильно влияет на демографию. Тех, кто может вложить только 10%, в остальном должно поддержать государство, поэтому нужны механизмы льготной ипотеки, поддержки, программы — для молодежи, для многодетных семей.

По данным ДОМ.РФ, за последний год число российских семей, желающих жить в собственном доме, выросло на 1,7 млн (с 71% до 73%). Вследствие ограничений, введенных

¹ 519 заседание Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

весной 2020 года в целях борьбы с новой коронавирусной инфекцией (COVID-19), россияне стали больше ценить возможности проживания в частном доме².

Поддержка индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации Планом мероприятий («дорожной картой») по упрощению строительства индивидуального жилья (от 31 марта 2021 года № 2959п-П49) (далее — план мероприятий).

Согласно плану мероприятий, предусмотрена разработка и применение типовых (стандартизированных) проектов индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС). В рамках этого мероприятия проведен всероссийский конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и многоквартирных малоэтажных жилых домов, а также социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих строительных конструкций на основе Стандарта комплексного развития территорий, по итогам которого 23 декабря 2021 года утвержден реестр проектов победителей открытого всероссийского конкурса на разработку типовых проектов индивидуальных домов.

Данные проекты будут включены в реестр типовых проектов и интегрированы в Суперсервис «Цифровое строительство», разработанный АО «ДОМ.РФ» совместно с Минстроем России и Минцифры России³.

Наличие типовых проектов ИЖС, наряду с другими мерами развития ИЖС, будет способствовать повышению ликвидности индивидуальных жилых домов. Также это обеспечит снижение себестоимости реализации проектов ИЖС для граждан, а для кредиторов позволит сформировать залоговое обеспечение по соответствующим программам ипотечного кредитования⁴.

Ипотечное кредитование индивидуального жилищного строительства

В 2021 году в соответствии с планом мероприятий велась работа по законодательному обеспечению поддержки ИЖС. Так, принят федеральный закон, который призван обеспечить доступность ипотечных кредитов для граждан и проектного финансирования для застройщиков при строительстве индивидуальных жилых домов, а также формирование прозрачного и защищенного правовыми средствами механизма привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства таких объектов на счета эскроу⁵.

Федеральным законом от 30 апреля 2021 года № 118-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» расширен перечень целей предоставления ипотечного кредита (займа), на погашение обязательств по которому может быть предоставлена выплата в размере 450 тыс. рублей, в том числе в части строительства объекта ИЖС и приобретения объекта незавершенного строительства. В настоящее время поддержка развития строительства индивидуальных жилых домов, в том числе на сельских территориях, осуществляется с использованием существующих программ льготного ипотечного кредитования.

² Социологический опрос российских семей «Жилье и ипотека» // Сайт Дом.РФ, 2022 год.

³ Запущена бета-версия Суперсервиса, позволяющего гражданам получить персональную рекомендацию по строительству индивидуального жилого дома, подобрать типовой проект и подрядную компанию, а также получить ипотечный кредит. В дальнейшем планируется дополнить Суперсервис возможностью подбора земельного участка, получения услуг по кадастровому учету и подключения инженерных сетей к построенному дому.

⁴ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

⁵ Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

28 февраля 2022 года Банк России принял решение повысить ключевую ставку до 20% годовых⁶. По мнению экспертов Рейтингового агентства строительного комплекса, повышение ключевой ставки до исторически максимального уровня в 20% фактически делает недоступной рыночную ипотеку, ставки по которой, вероятно, будут находиться в диапазоне от 25%.

В связи с этим Президент Российской Федерации В.В. Путин поручил Правительству Российской Федерации внести изменения в условия программы льготной ипотеки, и сохранить действующие условия льготной ипотечной программы для семей, имеющих детей, программы дальневосточной и сельской ипотеки⁷. В целях реализации указанных поручений главы государства Правительством Российской Федерации принято соответствующее постановление⁸.

1. Программа «Льготная ипотека».

Программа «Льготная ипотека»⁹ действует на всей территории Российской Федерации, льготная ставка в рамках данного ипотечного продукта сохраняется на весь срок ипотеки. Изначально данная программа действовала в период с 17 апреля 2020 года до 1 июля 2021 года по ставке 6,5% и распространялась на покупку жилья в новостройках.

По итогам 2020 года ипотечные кредиты по программе «Льготная ипотека» были выданы во всех регионах России.

С 1 июля 2021 года программа была продлена до 1 июля 2022 года на условиях повышения ставки до 7% годовых и установления суммы кредита для всех регионов до 3 млн рублей. Это привело к снижению выдачи по программе. Среднемесячные выдачи в июле–ноябре в среднем уменьшились по сравнению с I полугодием на 47% по количеству и 63% по стоимости. Снижение максимальной суммы кредита стало основным ограничением для спроса на «Льготную ипотеку». С учетом минимального первоначального взноса 15%, лимит заемных средств в рамках программы дает возможность купить квартиру стоимостью до 3,5 млн рублей. По оценке ДОМ.РФ, по такой цене выставляется не более 20% квартир в целом по России. В результате наиболее заметным было снижение выдач в столичных регионах, где ранее максимальный размер кредита составлял 12 млн рублей (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская обл.). Средняя сумма кредита по программе в октябре снизилась до 2,3 млн рублей (-34% к среднемесячному значению I полугодия 2021 года)¹⁰.

В октябре 2021 года Правительством Российской Федерации принято постановление¹¹, предусматривающее возможность для кредитования граждан, желающих купить или построить частный дом, по ставке 7%. По данным Правительства Российской Федерации, постановление позволит выдать около 15 тыс. кредитов на покупку и строительство частных домов. Общая сумма займов превысит 30 млрд рублей¹².

⁶ Сайт Банка России, 28 февраля 2022 года.

⁷ Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам совещания с членами Правительства Российской Федерации, прошедшего 23 марта 2022 года. // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 26 марта 2022 года.

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 29 марта 2022 года № 508. // Сайт Правительства Российской Федерации, 30 марта 2020 года.

⁹ Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 года № 566.

¹⁰ Обзор рынка ипотечного кредитования в октябрь – ноябрь 2021 года. // Сайт ДОМ.РФ.

¹¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 года № 1758.

¹² Сайт Правительства Российской Федерации, 22 октября 2021 года.

Всего по итогам 2021 года по программе льготной ипотеки выдано 336 тыс. кредитов (-3% к 2020 году) на 1 трлн рублей (+3,2% к 2020 году)¹³. По состоянию на 10 февраля 2022 года (нарастающим итогом с 2020 года) всего выдано 700,7 тыс. кредитов на 2 095,8 млрд рублей, в том числе в 2022 году – 21,6 тыс. кредитов на 50,7 млрд рублей¹⁴.

В конце марта 2022 года по поручению Президента России изменены параметры «льготной ипотеки». Так, с 1 апреля максимальный размер кредита в рамках программы «Льготная ипотека» увеличен с 3 млн до 12 млн рублей на покупку новостроек в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях. Для остальных регионов предельный размер кредита вырос с 3 млн до 6 млн рублей. Льготная ставка по договорам, заключённым с 1 апреля, составляет до 12% годовых. Для граждан, которые взяли кредит до 1 апреля, ставка осталась прежней — до 7% годовых. Срок действия программы не изменился — получить ипотеку на льготных условиях можно до 1 июля 2022 года. Общая сумма кредитов, которая может быть выдана по этой программе, увеличится с 2,4 трлн до 2,55 трлн рублей¹⁵.

2. Программа «Сельская ипотека».

Одним из действенных инструментов для развития ИЖС стала «сельская ипотека». Так, Министерством сельского хозяйства Российской Федерации реализуется ведомственный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений». Проект направлен на улучшение жилищных условий граждан путем предоставления ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке от 0,1 до 3 процентов годовых на строительство или приобретение жилья на сельских территориях. «Сельская ипотека» позволяет взять кредит на покупку жилья на срок до 25 лет. При этом первоначальный взнос должен составить не менее 10 процентов от стоимости приобретаемого жилья. Максимальная сумма кредита в Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и регионах Дальневосточного федерального округа составляет 5 млн рублей, в остальных регионах – 3 млн рублей¹⁶.

Условия проживания улучшили по программе «сельская ипотека» 96 тыс. семей¹⁷. Выдано 51,1 тыс. кредитов на сумму 98 млрд рублей¹⁸.

Следует отметить, что реализация данного ипотечного продукта позволила увеличить объем ввода жилья в части ИЖС. Например, в 2021 году Республика Татарстан значительно превысила план (построено 2,07 млн кв. м ИЖС при плане 1,1 млн кв. м). За время действия программы в регионе выдано 3337 кредитов на сумму 7,6 млрд рублей. Лимиты были исчерпаны задолго до конца года. Учитывая спрос на этот ипотечный продукт и в целях развития ИЖС, регион отмечает целесообразность увеличения объемов финансирования «сельской ипотеки»¹⁹.

¹³ Аналитический обзор «Топ-20 ипотечных банков в 2021 году». // Сайт ДОМ.РФ.

¹⁴ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

¹⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 29 марта 2022 года №508. // Сайт Правительства Российской Федерации, 30 марта 2022 года.

¹⁶ По данным ДОМ.РФ.

¹⁷ По данным Минсельхоза России, 17 февраля 2022 года.

¹⁸ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

¹⁹ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

3. Программа «Семейная ипотека».

Программа «Семейная ипотека» предусматривает субсидирование ипотечных кредитов по ставке до 6% годовых, предоставленных семьям, в которых в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился первый ребенок и последующие дети. Программа реализуется в рамках федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей» национального проекта «Демография».

Максимальная сумма кредита до 12 млн рублей — для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, до 6 млн рублей — для остальных регионов, период заключения кредитных договоров до 31 декабря 2023 года.

Правительством Российской Федерации было принято решение о расширении условий программы «Семейная ипотека»²⁰. В частности, кредиты по льготной ставке до 6% годовых можно будет получить не только на покупку готового жилья, но и на строительство частного дома и приобретение земельного участка. Обязательное условие – строить дом должны компании или индивидуальные предприниматели по договору подряда. Первоначальный взнос составит 15% от стоимости участка и цены на строительство дома по договору или только цены на строительство дома, если у заемщика уже есть земельный участок. Новации привели к росту выдачи по программе. Так, в ноябре 2021 года выдано 11,6 тыс. кредитов (в 2,7 раза больше среднемесячного уровня за I полугодие 2021 года) на сумму 46,4 млрд рублей (рост в 3,4 раза).

В 2021 году по программе выдано 313 тыс. кредитов (+53% к 2020 году) на 449,5 млрд руб. (+86% к 2020 году)²¹. В 2022 году ДОМ.РФ ожидает выдачу 175 тыс. (+34%) кредитов на 700 млрд рублей (+56%). По состоянию на 10 февраля 2022 года (нарастающим итогом с 2018 года) 297,6 тыс. семей получили льготные кредиты на сумму 924,9 млрд рублей²².

По данным Минстроя России, подготовлены предложения по модернизации условий реализации программы «Семейная ипотека», а именно по расширению программы на все семьи с несовершеннолетними детьми²³.

4. Программа «Дальневосточная ипотека»

Поручением Президента Российской Федерации²⁴ предусматривается в рамках государственной программы «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа» субсидирование процентной ставки до уровня 2% годовых по ипотечным жилищным кредитам на приобретение жилья молодыми семьями на Дальнем Востоке в новостройках или на строительство дома на земельном участке, предоставленном по программе «Дальневосточный гектар». Так, кредитным организациям осуществляются выплаты возмещений недополученных доходов по выданным с 1 декабря 2019 года по 31 декабря 2024 года молодым семьям или владельцам «дальневосточного гектара» ипотечным жилищным кредитам по ставке 2% годовых на срок до 20 лет в размере не более 6 млн рублей на цели приобретения или строительства жилых помещений на территории субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального

²⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2021 года № 587.

²¹ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году. // Сайт ДОМ.РФ.

²² Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

²³ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

²⁴ Поручение Президента Российской Федерации по итогам пленарного заседания Восточного экономического форума 5 сентября 2019 года (№Пр-1949 от 21 сентября 2019 года).

округа²⁵. В 2020 году Правительством Российской Федерации принято решение о расширении программы «Дальневосточная ипотека»²⁶.

Следует отметить, что недостаточное предложение жилья, особенно первичного, в дальневосточных регионах, переезд молодежи в более развитые регионы России сдерживают спрос по данной программе: на 1 января 2021 года было израсходовано только 10% от общего кредитного лимита (450 млрд рублей)²⁷.

По состоянию на 20 января 2022 года улучшить свои жилищные условия в рамках программы «Дальневосточная ипотека» смогли более 33 тыс. дальневосточников. Объем выданных ипотечных кредитов составил 129,7 млрд рублей.

Среди субъектов Дальневосточного федерального округа тройку лидеров по количеству договоров, заключенных по программе «Дальневосточная ипотека», составляют: Приморский край (выдано 9561 кредитов на общую сумму 39,9 млрд рублей), Республика Саха (Якутия) (выдано 6598 кредитов на сумму 27,8 млрд рублей), Хабаровский край (выдано 4698 кредитов на сумму 18,8 млрд рублей). Наименьшая доля в объеме кредитов приходится на Еврейскую автономную область (выдано 118 кредитов на сумму 300 млн рублей), Чукотский автономный округ (выдано 168 кредитов на сумму 730 млн рублей), Камчатский край (выдано 315 кредитов на сумму более 1 млрд рублей).

О количестве и объеме выданных кредитов в рамках программы «Дальневосточная ипотека», по состоянию на 20 января 2022 года²⁸

Наименование субъекта ДФО	Принято заявок, шт.	Процент одобренных заявок	Выдано кредитов	
			шт.	млн рублей
Всего по ДФО:	127 298	58%	33 115	129 656
Республика Бурятия	13 941	52%	3 069	7 857
Республика Саха (Якутия)	29 377	53%	6 598	27 813
Забайкальский край	9 378	54%	2 151	6 956
Камчатский край	1 427	59%	315	1 020
Приморский край	32 762	62%	9 561	39 856
Хабаровский край	15 786	61%	4 698	18 792
Амурская область	11 344	58%	3 083	11 790
Магаданская область	3 620	61%	1 039	3 274
Сахалинская область	7 486	61%	2 295	11 194
Еврейская автономная область	776	50%	118	300
Чукотский автономный округ	190	98%	168	730

²⁵ Сайт Правительства Российской Федерации, 9 декабря 2019 года.

²⁶ Так, стала доступна покупка жилья на вторичном рынке на всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа (ранее выбор был ограничен исключительно сельской местностью). Также предусмотрено, что жители других регионов смогут претендовать на льготный кредит под 2% при переезде на Дальний Восток. Это касается участников региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов. Предполагается, что данная мера поможет привлечь в Дальневосточный федеральный округ высококвалифицированных специалистов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 года №1759 программа «Дальневосточная ипотека» распространена на вторичное жилье в моногородах, находящихся на территории Дальневосточного федерального округа. Необходимость корректировки связана с тем, что в большинстве монопрофильных городов Дальневосточного федерального округа почти невозможно купить квартиру на первичном рынке и получить дешёвый жилищный кредит, предусмотренный программой. Данное постановление направлено на решение этой проблемы.

²⁷ Жилищное строительство №1 (4) апрель 2021 года. // Сайт Банка России.

²⁸ По данным ДОМ.РФ.

По состоянию на 10 февраля 2022 года (нарастающим итогом с 2018 года) 297,6 тыс. семей получили льготные кредиты на сумму 924,9 млрд рублей²⁹.

Вместе с тем существуют определенные сложности, сдерживающие эффективное решение жилищных вопросов на Дальнем Востоке. Так, стоимость квадратного метра в Дальневосточном федеральном округе примерно на 15% выше, чем в среднем по стране. Чтобы стимулировать строительство доступного жилья, а также объектов транспортной, коммунальной, социальной инфраструктуры, необходимых для удобства людей, запланировано внесение изменений в законодательство Российской Федерации, упрощающих порядок работы для ряда инвесторов на территориях опережающего развития в Дальневосточном федеральном округе. Дополнительные преимущества получают предприниматели, выигравшие конкурс на возведение доступного жилья и объектов, необходимых для комфортного проживания³⁰. Соответствующий пакет законопроектов³¹ одобрен на заседании Правительства Российской Федерации 21 января 2022 года и внесён в Государственную Думу. Новации должны помочь снизить стоимость жилья, сделать его более доступным для граждан. И при этом заинтересовать застройщиков, предложив им выгодные условия работы в Дальневосточном федеральном округе³².

Вопросы реализации программы «Дальневосточная ипотека» обсуждались в рамках «правительственного часа» по вопросу «О мерах по социально-экономическому развитию Дальнего Востока» на 516-м заседании Совета Федерации 26 января 2022 года. Сенаторами Российской Федерации поднимался ряд проблем в этой сфере. Например, было отмечено, что жители отдельных муниципальных образований субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, не имеют возможности воспользоваться программой «Дальневосточная ипотека». В связи с этим были предложены соответствующие изменения в программу «Дальневосточная ипотека»³³.

Согласно проведенному Банком России опросу более половины из 60 банков-участников федеральных программ государственной поддержки ипотеки и ведущих ипотечных кредиторов, доля которых составляет 90% в общем ипотечном портфеле, имеют разработанные кредитные продукты для ИЖС или планируют их разработку. Планы по развитию на 2022 год будут реализовываться, в том числе в рамках новой стратегической инициативы «Мой частный дом»³⁴. Предполагается развитие ипотеки для ИЖС, в том числе в части предоставления ипотеки при строительстве хозяйственным способом³⁵.

В качестве мер поддержки застройщиков прорабатываются мероприятия, направленные на распространение механизма инфраструктурных облигаций и программы субсидирования низкомаржинальных проектов строительства на проекты ИЖС. Также в качестве таких мер поддержки рассматривается возможность создания программы для

²⁹ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

³⁰ Сайт Правительства Российской Федерации, 21.01.2022.

³¹ Проекты федеральных законов: № 61737-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; № 61739-8 «О внесении изменений в часть первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации». Законопроекты внесены Правительством Российской Федерации 26 января 2022 года, приняты Государственной Думой в первом чтении 5 апреля 2022 года.

³² Сайт Правительства Российской Федерации, 21 января 2022 года.

³³ Стенограмма 516-го заседания Совета Федерации, 26 января 2022 года.

³⁴ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 октября 2021 года № 2816-р.

³⁵ Сайт Правительства Российской Федерации, 25 января 2022 года.

субсидирования проектного финансирования застройщиков, осуществляющих комплексное строительство индивидуального жилья³⁶.

Распространение механизма проектного финансирования и счетов эскроу на индивидуальное жилищное строительство

В конце 2021 года механизм проектного финансирования и счетов эскроу был распространен на ИЖС. Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ внёс изменения в действующие федеральные законы, направленные на создание в стране механизма привлечения долевых средств в строительство индивидуальных домов. Рассмотрено изменение Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (214-ФЗ); Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (218-ФЗ):

1. Распространение действия 214-ФЗ на строительство объектов ИЖС.

Действие 214-ФЗ распространено на строительство индивидуальных жилых домов (объектов ИЖС) в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (часть 2.1-1 214-ФЗ).

2. Расширен перечень «объектов долевого строительства» и «проектов строительства», введено определение «малоэтажного жилого комплекса».

Новое понятие «малоэтажный жилой комплекс» определено как совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утверждённой документацией по планировке территории (пункт 6 статьи 2 214-ФЗ).

Комментарий экспертов³⁷: юридическое понятие «малоэтажный жилой комплекс», возможно, некорректно. Поскольку малоэтажными могут быть не только индивидуальные, но и многоквартирные дома. Совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов юридически надо было именовать «жилой комплекс индивидуальных домов».

3. Определена совокупность условий, при наличии которых возникает право застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства в целях строительства объектов ИЖС (часть 1.3 статьи 3 214-ФЗ).

4. В случае привлечения средств дольщиков образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства объектов ИЖС, осуществляется исключительно при наличии утверждённого проекта планировки территории (подпункт 6 пункта 3 статьи 11.3 ЗК РФ).

³⁶ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

³⁷ Сайт «За-Строй.РФ».

5. Введены дополнительные требования к содержанию, изменению проектной декларации.

6. Определён перечень общего имущества собственников объектов ИЖС в малоэтажном жилом комплексе.

В частности, к такому имуществу, в том числе, относятся объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС, в том числе: котельные; водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха; парковочные площадки, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов. А также иное имущество и земельные участки, если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников указанных объектов ИЖС.

Статьёй 23.6 Федерального закона № 476-ФЗ установлено два варианта дальнейшей судьбы объектов, предназначенных для общего использования, после завершения их строительства.

Первый — долевая собственность участников долевого строительства. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенных для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса объектов ИЖС, осуществлялось за счёт средств участников долевого строительства, то после завершения строительства указанные объекты переходят в общую долевую собственность участников долевого строительства на основании соглашения, заключаемого с застройщиком.

Второй — государственная или муниципальная собственность. Если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур и иного имущества осуществлялось в рамках соглашения с уполномоченным органом власти, договором комплексного развития территории (КРТ), то указанные объекты безвозмездно передаются застройщиком в государственную или муниципальную собственность и не будут входить в состав общего имущества. Порядок передачи таких объектов устанавливается соответствующим соглашением с органом власти или договором КРТ.

7. Введены особенности государственной регистрации договора долевого участия (ДДУ), права собственности и кадастрового учёта в отношении объекта ИЖС.

Согласно части 11.2 статьи 48 218-ФЗ, для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект ИЖС и земельный участок, заявитель самостоятельно подаёт:

- 1) заявление о государственной регистрации первого ДДУ;
- 2) документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию;
- 3) иные документы, необходимые для государственной регистрации.

Комментарий экспертов³⁸: следующие необходимые для регистрации документы заявитель ранее не вправе был предоставлять, их орган регистрации получал

³⁸ Сайт «За-Строй.РФ»

самостоятельно путём информационного взаимодействия с Единой информационной системой жилищного строительства (ЕИСЖС):

- 4) разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);
- 5) ДДУ или договор об уступке прав требований (представляется подлинный экземпляр ДДУ или договора об уступке прав требований, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);
- 6) передаточный акт или иной документ о передаче объекта.

Комментарий экспертов³⁹: непонятно, откуда тогда в ЕИСЖС возьмутся документы, указанные в пунктах 5 и 6, так как застройщик не предоставляет в ЕИСЖС указанные документы для размещения.

8. Другие изменения, не связанные с долевым строительством ИЖС:

8.1. Введено понятие «многоквартирный дом». Многоквартирный дом — здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя следующее имущество (часть 6 статьи 15 ЖК РФ).

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая: помещения для организации досуга, помещения для организации культурного развития, помещения для организации детского творчества, помещения для организации занятий физической культурой и спортом, принадлежащие отдельным собственникам машиноместа;

3) крыши;

4) ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машиноместа, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

8.2. Новое понятие «дом блокированной застройки». Дом блокированной застройки — жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющих отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 ГрК РФ).

Согласно новым нормам:

³⁹ Сайт «За-Строй.РФ»

1) понятие «блок» в доме блокированной застройки заменено на «жилой дом, блокированный с другими жилыми домами». Таким образом, блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 (в редакции, действовавшей до 1 марта 2022 года), соответствующий признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК РФ, с 1 марта 2022 года признаётся домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании;

2) дом блокированной застройки может быть выше трёх этажей;

3) жилой дом в доме блокированной застройки может быть предназначен для проживания более одной семьи;

4) все жилые дома блокированной застройки могут располагаться на одном земельном участке.

При этом требования к проведению экспертизы проектной документации дома блокированной застройки сохранились прежние.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ, экспертиза проектной документации не проводится, если дом блокированной застройки: не более трёх этажей, с количеством жилых домов в одном ряду — не более десяти, строится без привлечения бюджетных средств.

8.3. Разрешение на реконструкцию дома блокированной застройки.

Для выдачи разрешения на реконструкцию одного из домов блокированной застройки необходимо будет предоставить согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду⁴⁰.

Повышение эффективности применения территориального планирования зон индивидуальной жилой застройки

Существует проблема опережения темпов ввода жилья над темпами ввода в эксплуатацию объектов социальной и иной инфраструктуры. Причины проблемы: низкое качество планирования, межведомственного взаимодействия и демографических прогнозов. Бывает так, что в одних территориях, в которых население убывает, имелись планы на его увеличение. Как и там, где растёт население, далеко не всегда оно растёт равномерно, и не всегда муниципалитеты и регионы фиксируют рост и могут планировать инфраструктуру под этот рост⁴¹.

Следующая проблема, которая скорее связана больше с социальными объектами — это увеличение стоимости строительных работ. Предлагается организовывать мониторинг, чтобы, опять же, жилищное строительство большими темпами не опередило ввод социальных объектов. Предложение от Минстроя России и Минфина России: долговую нагрузку и задолженность регионов, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 19 октября 2020 года № 1704, можно было, в том числе, списывать на компенсацию увеличения стоимости строительных работ⁴².

⁴⁰ «Долёвка для ИЖС» // Сайт «За-Строй.РФ», 17 января 2022 года.

⁴¹ Пример: в рамках реализации проектов по развитию территорий в Воронежской и Свердловской областях с использованием господдержки в 2018–2021 годах введены в эксплуатацию 7 общеобразовательных учреждений, 8 дошкольных учреждений. И установленные показатели по вводу жилья регионами выполнены. Вместе с тем на территориях новых территорий строительства остается очередь в детские сады, в двухсменном режиме работает ряд новых школ. С учетом продолжающегося строительства жилья прогнозируется дальнейшее увеличение нагрузки на новые образовательные учреждения.

⁴² Обсуждалось на Совете по стратегическому развитию и реализации национальных проектов при Президенте Российской Федерации.

На территориях под цели ИЖС показатель по количеству рабочих мест низок — это приводит к дополнительной транспортной нагрузке, к проблемам в сфере дорожного строительства и общественного транспорта. Для решения проблемы предлагается обсудить согласование реализации двух, возможно, более национальных проектов: «Развитие малого и среднего предпринимательства», «Жилье и городская среда»⁴³.

Проблемы при реализации программ комплексного развития территорий, связанные с индивидуальным жилищным строительством

При проведении реновации ветхой индивидуальной застройки в городской агломерации одним из её критериев является обеспечение индивидуального дома централизованной коммунальной инфраструктурой. Например, у дома автономная система обеспечения, необходимо определить, должен ли собственник индивидуального жилья подвести эту централизованную инфраструктуру за свой счёт или это обязательство органов власти. Итогом возможного разбирательства между ними может стать изъятие дома у собственника⁴⁴.

Развитие комплексного индивидуального жилищного строительства индустриальным методом

Осенью 2021 года подведены итоги Всероссийского конкурса, организованного «ДОМ.РФ», по разработке типовых проектов индивидуальных и многоквартирных жилых домов и социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих строительных конструкций. В конкурсе приняли участие около 100 архитектурных бюро, строительных организаций и застройщиков, и в результате заседания жюри отобрало 40 проектов. Жюри выбрало лучшие работы в четырех номинациях. Среди победителей было 25 проектов индивидуальных жилых домов. Причем 15 из них будут строить с использованием деревянных несущих конструкций, а 10 — с использованием железобетонных панелей, стального профиля, газобетона. Также на конкурсе выбрано 5 лучших проектов блокированных домов (таунхаусы, дуплексы) с использованием деревянных конструкций и пять проектов многоквартирных домов (до четырех этажей) из деревянных конструкций. Участники конкурса разработали и социально-культурные объекты: 2 проекта детских садов, 2 проекта школ и 1 проект фельдшерско-акушерского пункта, спроектированных с использованием деревянных конструкций.

В 2022 году будет сформирован общедоступный реестр из проектов-победителей, прошедших государственную экспертизу и готовых к реализации, которые включат в Единый государственный реестр заключений (ЕГРЗ). Граждане, власти регионов и муниципалитетов, а также застройщики смогут бесплатно выбрать подходящие лично им проекты⁴⁵.

Исп.: Моисеева М.Б., т. 8 (495) 697-88-36;
Фатхлисламов Т.С., т. 8 (495) 697-98-07;
Семенов М.Д., т. 8 (495) 697-41-54.

⁴³ Из выступления аудитора Счетной палаты Российской Федерации Н.А. Труновой. // Парламентские слушания на тему «О мерах по стимулированию жилищного строительства в субъектах Российской Федерации», 16 декабря 2021 года.

⁴⁴ Из выступления президента Фонда «Институт экономики города» Н.Б. Косаревой. // Парламентские слушания на тему «О мерах по стимулированию жилищного строительства в субъектах Российской Федерации», 16 декабря 2021 года.

⁴⁵ «В России выбрали лучшие проекты индивидуальных домов» // РБК, 23 сентября 2021 года.

**Предложение в проект итогового документа парламентских слушаний на тему
«Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства
в Российской Федерации»**

Правительству Российской Федерации рекомендуется:

1) с учетом увеличения спроса на ипотечный продукт «сельская ипотека» и в целях развития индивидуального жилищного строительства рассмотреть возможность увеличения объемов финансирования «сельской ипотеки»⁴⁶;

2) дополнительно проконтролировать принимаемые органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программы, связанные с комплексным развитием индивидуального жилищного строительства, включая обеспечение транспортной доступности;

3) с учётом изменений вступившего в силу⁴⁷ Федерального закона от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ обеспечить обратную связь со строительным бизнес-сообществом, анализ поступившей информации.

Исп.: Фатхлисламов Т.С., т. 8 (495) 697-98-07;
Семенов М.Д., т. 8 (495) 697-41-54.

⁴⁶ Из материалов к «правительственному часу» на тему «Об актуальных вопросах государственной жилищной политики» в рамках 519-го заседания Совета Федерации, 2 марта 2022 года.

⁴⁷ В соответствии со статьей 17 Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступает в силу с 1 марта 2022 года, за исключением пунктов 1–5 статьи 8, статьи 10, пункта 6 статьи 11, вступивших в силу со дня официального опубликования.



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

*Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru*

_____ № _____

На № _____ от _____

Комитет Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом Председателя Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера А.А. Шевченко от 29 марта 2022 г. № 3.2-11/1160@ по вопросу проведения парламентских слушаний на тему: «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации направляет в пределах компетенции справочную информацию по указанной теме.

Приложение: на 3 в 1 экз.

Н.Е. Сташин

Справка

по развитию индивидуального жилищного строительства (далее –ИЖС)

Индивидуальный дом, находящийся на отдельном участке и в среднем превышающий площадь квартиры в МКД в 2,7 раза, во многих случаях становится оптимальным решением для большой семьи. ИЖС является хорошей возможностью для улучшения жилищных условий не только для сельской местности, но и для городов, в которых отсутствует дефицит земельных ресурсов.

При должном развитии местной инфраструктуры и транспортного сообщения с центром (в случае больших городов) индивидуальный жилой дом, как правило, является более комфортным местом проживания, чем квартира в МКД.

При этом важно создать выгодные условия для ИЖС как при комплексном строительстве таких домов, так и при применении гражданами индивидуальных проектов по строительству.

По данным ВЦИОМ только 28% граждан хотели бы жить в квартире, в индивидуальном доме (в том числе в коттеджном поселке или в таунхаусе) — 68%.

Те, кто предпочел бы изменить тип жилья, указывают в качестве основной проблемы смены места жительства финансовую (72,7%).

При выборе места жительства наиболее важными факторами для россиян являются: социальная инфраструктура в пешей доступности (56%), транспортная доступность (51,5%), территориальная расположенность (40,7%), а также качество постройки дома (39,9%).

По данным Росстата, ежегодно в России населением за счет собственных средств строится 260–290 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 32–39 млн кв. метров (40–48% всей вводимой площади жилья). Средняя площадь дома – 130–147 кв. метров. При этом 45% ИЖС (17,3 млн кв. метров) вводится в городах и поселках городского типа.

За 2021 год ввод ИЖС составил 49,1 млн кв. м., что на 23,4% выше значений предыдущего года. На 1 апреля 2022 г. ввод ИЖС составил 15,2 млн кв. м, что на 56,2% выше значений предыдущего года.

Значительный рост индивидуального жилищного строительства обусловлен: упрощенным порядком регистрации прав на построенные индивидуальные дома (дачная амнистия), а также реализуемой программой ПАО «Газпром» по газоснабжению и газификации субъектов Российской Федерации.

В настоящее время на объекты ИЖС распространены условия льготных ипотечных программ: «Семейная ипотека», «Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Льготная ипотека».

Также расширен перечень целей предоставления ипотечного кредита (займа), на погашение обязательств по которому может быть предоставлена выплата в размере 450 тыс. рублей (внесение изменений в Федеральный закон № 157-ФЗ), в том числе в части строительства объектов ИЖС и приобретение объекта незавершенного строительства.

В настоящее время ипотечные кредиты на цели ИЖС предоставляют такие системно значимые кредитные организации, из ТОП-10 банков, как ПАО Сбербанк,

Банк ВТБ, ПАО «Совкомбанк», АО «АЛЬФА-БАНК», АО «Россельхозбанк», ПАО РОСБАНК.

По данным, представленным топ-40 банков, в 2021 году на цели строительства ИЖС выдано 10,5 тыс. кредитов на сумму в 33 млрд руб.

Доля ипотечных кредитов на ИЖС в общем количестве выданных кредитов увеличилось в 3 раза в штуках (в 3,2 раза - в рублях).

Объем выданных ипотечных кредитов на ИЖС по итогам 2021 года вырос более чем в 4,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2020 года.

В целях развития индивидуального жилищного строительства принят Федеральный закон № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – федеральный закон).

Федеральный закон направлен на обеспечение доступности ипотечных кредитов для граждан и проектного финансирования для застройщиков при строительстве индивидуальных жилых домов, а также формирование прозрачного и защищенного правовыми средствами механизма привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства таких объектов на счета эскроу.

Кроме того, с 1 марта 2022 года вступил в силу Федеральный закон от 2 июля 2021 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предоставляющий право гражданам (фермерам) строительства, реконструкции и эксплуатации жилого дома, предназначенного для проживания членов семьи на земельном участке сельскохозяйственного назначения.

Основные инструменты поддержки ИЖС определены Планом мероприятий по упрощению строительства индивидуального жилья, утвержденным Правительством Российской Федерации от 31 марта 2021 г. № 2959п-П49.

В целях расширения применения типовых проектов ИЖС проведен конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и многоквартирных малоэтажных жилых домов, а также социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих конструкций на основе Стандарта комплексного развития территорий. По итогам конкурса отобраны 40 проектов-победителей, в том числе 25 проектов ИЖС.

Запущена бета-версия Суперсервиса «Цифровое строительство», позволяющего гражданам получить персональную рекомендацию по строительству индивидуального дома, подобрать типовой проект и подрядную компанию, а также получить ипотечный кредит.

В целях стимулирования строительства инфраструктуры для жилищного строительства Правительством Российской Федерации разработан комплекс мер государственной поддержки – «инфраструктурное меню», включающий инфраструктурные бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, предоставление государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства займов за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния, реструктуризацию бюджетных кредитов в целях инфраструктурной поддержки реализации новых инвестиционных проектов, субсидирование процентной ставки на досрочное исполнение контрактов, инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру.

В настоящее время обеспечение инфраструктурой земельных участков для индивидуального жилищного строительства не осуществляется в рамках указанных механизмов.

Вместе с тем одним из направлений деятельности в развитии территорий под жилищную застройку выступают мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства федерального проекта «Жилье» (далее— Мероприятия).

Реализация Мероприятий предусматривает предоставление субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование строительства объектов транспортной, инженерной и коммунальной инфраструктуры, мероприятия по технологическому присоединению в границах проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья.

Правила предоставления субсидий на реализацию Мероприятия не предусматривают ограничения по типам или масштабам проектов по развитию территорий, в связи с чем субъектами Российской Федерации для участия в обозначенных направлениях могут быть заявлены в том числе проекты индивидуального жилищного строительства.

Кроме того, Правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629, распространяются в настоящее время в том числе на проекты индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, строительство которых осуществляется застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Комитет Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации
по федеративному устройству,
региональной политике, местному
самоуправлению и делам Севера

Министерство промышленности и торговли Российской Федерации в соответствии с письмом Комитета Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера от 29 марта 2022 г. № 3.2-11/1163@ сообщает, что в парламентских слушаниях на тему «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации» примет участие Хмырова Вера Геннадьевна - директор Департамента легкой промышленности и лесопромышленного комплекса.

Также направляем справочную информацию о деревянном домостроении в Российской Федерации.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

О.Е. Бочаров

Справочная информация по деревянному домостроению

В 2021 году введено 92,6 млн. кв. метров общей площади жилых домов, что на 12,6 % больше чем в 2020 году.

При этом ввод деревянных домов в 2021 году составил 10,8 млн. кв. метров, что составляет 11,7 % от общего объема ввода.

Подавляющая часть вводимых деревянных жилых домов является индивидуальными жилыми домами.

Вместе с тем сектор индивидуального жилищного строительства является важным в строительной индустрии поскольку индивидуальных домов в 2021 году введено 49,1 млн. кв. метров – 53,1 % от объемов введенного жилья.

Следует отметить, что население предпочитает строить индивидуальные дома самостоятельно или перебегая к услугам наемных рабочих.

Ключевым фактором популярности самостоятельного строительства является стоимость.

По оценкам представителей отрасли деревянного домостроения дома, построенные с использованием труда наемных рабочих на 20-30% дешевле аналогичных заводского изготовления при более низком качестве домов.

В секторе индивидуального жилищного строительства отсутствуют законодательные ограничения, препятствующие строительству деревянных домов.

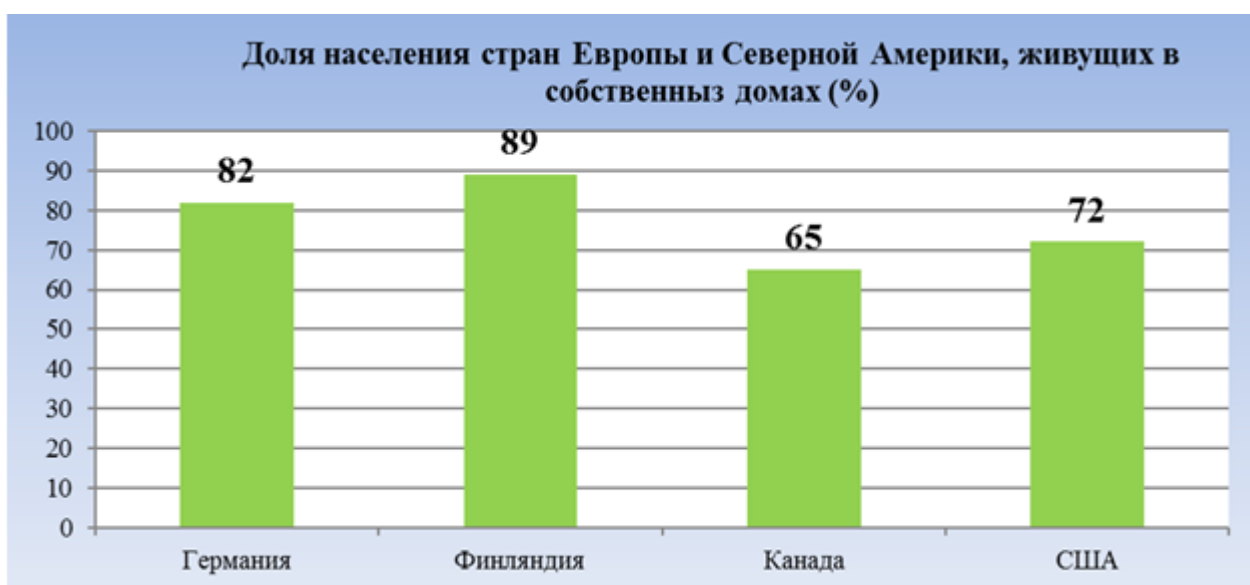
К основным проблемам развития данного сектора относятся формирование инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры на территориях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (в том числе на сельских территориях).

Проблемы отсутствия инфраструктуры наряду с отсутствием предмета залога при выдаче кредита на строительство индивидуального жилого дома также способствуют невысокой заинтересованности банков в выпуске кредитных продуктов на указанные цели, что также способствует более высокой ставке по кредитам на данные цели.

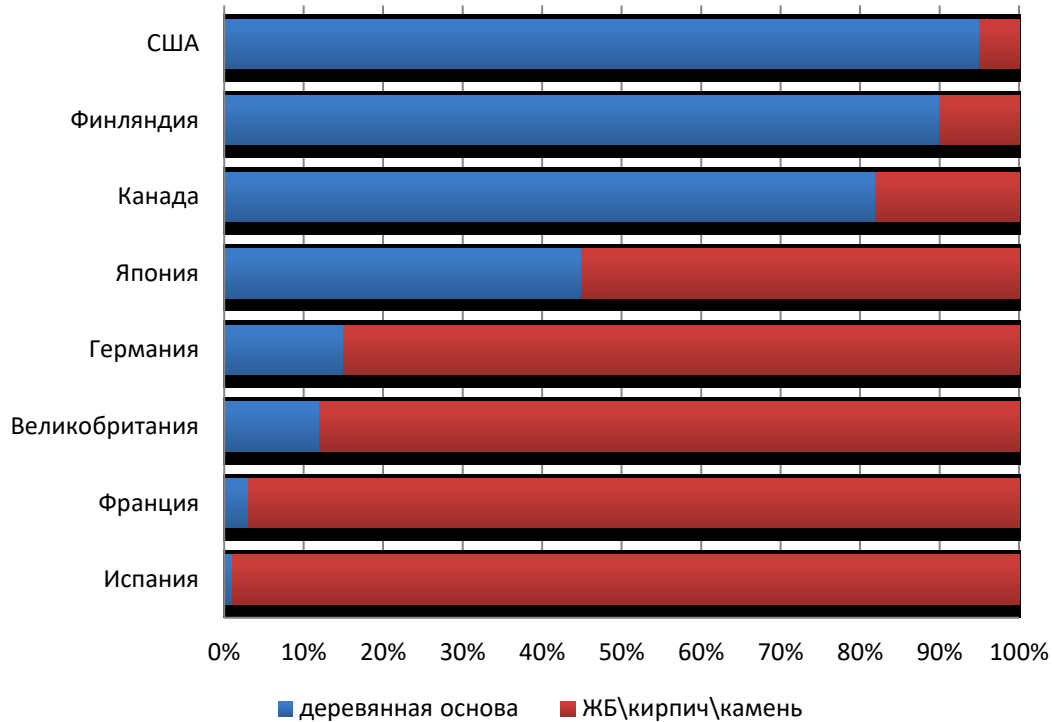
При этом 2021 году по сравнению с 2020 годом ввод деревянных домов вырос на 15,5 %.

В отличие от россиян, подавляющее большинство граждан ведущих экономически развитых стран ориентировано на проживание в индивидуальных домах. Доля многоэтажных жилых домов, предназначенных для малообеспеченных граждан, в этих регионах сведена до минимума.

Стремление к наличию собственного малоэтажного дома входит в национальную ментальность жителей Северной и Центральной Европы и Северной Америки.



Деревянное домостроение в Северной Америке и Европе преобладает в странах с большими лесными массивами.



Доля домостроения деревянного и каменного в малоэтажном строительстве в развитых странах (%):

- В Испании и Франции строительство из камня занимает лидирующую позицию и составляет более 90%;
- В Великобритании и Германии использование каменных материалов варьируется между 80-90% от общего объема строительства;
- В Японии примерно 55% рынка занимают технологии домостроения из камня, остальные 45% - в пользу деревянного строительства, что связано в то числе с сейсмостойкостью деревянных домов;
- В Канаде и Финляндии 80-90% домов возводят из дерева и только 10-20% из камня;
- В США деревянное домостроение занимает 95% рынка и только 5% населения выбирают каменные дома.

Что касается строительства массового многоквартирного высотного жилья из дерева Российской Федерации, то данный сектор строительной отрасли ориентирован на технологии из негорючих материалов – бетон кирпич.

Строительство многоквартирных деревянных домов возможно по индивидуальным проектам с прохождением всех необходимых согласований для объекта строительства.

В целях уменьшения банковских рисков и снижения процентных ставок по кредитам на приобретение деревянных домов, а также возможности широкого использования таких домов в государственном заказе по поручению Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко и по инициативе Минпромторга России, ДОМ.РФ совместно с Минстроем России и Минпромторгом России проведен открытый всероссийский конкурс на разработку типовых проектов жилых домов и социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих строительных конструкций и других материалов (далее – конкурс).

Победителями конкурса стали проекты, использующие различные технологии деревянного домостроения:

15 проектов индивидуальных жилых домов;

5 проектов блокированных жилых домов;

5 проектов малоэтажных жилых домов;

5 проектов социально-культурных объектов – 2 школы, 2 детских сада и фельдшерско-акушерский пункт.

В настоящее время проекты проходят строительную экспертизу проектно-сметной документации.

Также проекты будут внесены в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования Минстроя России.

При этом проекты будут доступны для общественного использования, что позволит всем заинтересованным организациям начать их производство.



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(Минсельхоз России)

**ПЕРВЫЙ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА**

Орликов пер., д. 1/11, Москва, 107996
для телеграмм: Москва 84 Минроссельхоз
тел.: (495) 607-80-00; факс: (495) 607-83-62
<http://www.mcx.ru>

№ _____
На № _____ от _____

Председателю Комитета Совета
Федерации по федеративному
устройству, региональной политике,
местному самоуправлению
и делам Севера
Федерального Собрания
Российской Федерации

А.А. Шевченко

Уважаемый Андрей Анатольевич!

В соответствии с Вашим письмом от 29.03.2022 № 3.2-11/1164@ выражаю благодарность за приглашение принять участие в парламентских слушаниях на тему «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации» (далее – мероприятие).

В связи с плотным рабочим графиком мое личное участие в мероприятии не представляется возможным.

Участие в мероприятии посредством видео-конференц-связи примет директор Департамента развития сельских территорий Минсельхоза России Шевёлкина Ксения Леонидовна без доклада.

Также в рамках установленной компетенции направляю справочно-информационные материалы по вопросам, планируемым к обсуждению.

Приложение: на 4 л.

О.Н. Лут

Справочно-информационные материалы
для подготовки к парламентским слушаниям на тему
«Перспективные направления развития индивидуального жилищного
строительства в Российской Федерации»

В рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 (далее – Госпрограмма КРСТ), Минсельхозом России реализуется ведомственный проект «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений», предусматривающий финансирование из федерального бюджета расходов субъектов Российской Федерации на реализацию следующих мероприятий, направленных на развитие индивидуального жилищного строительства.

1. Предоставление льготных ипотечных кредитов на приобретение либо строительство жилья на сельских территориях (сельских агломерациях) по ставке от 0,1% до 3% годовых согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. № 1567 (далее – программа «Сельская ипотека»).

За период реализации программы «Сельская ипотека» в банки подано более 440,5 тыс. заявок на сумму 940,8 млрд руб., выдано более 97 тыс. кредитов на сумму 187,1 млрд руб. и построено более 5 млн кв. м жилья. В 2021 году подано более 232,5 тыс. заявок на сумму 495,8 млрд руб., выдано 52 тыс. кредитов (2,8 млн кв. м жилья) на сумму 99,9 млрд руб. В структуре выданных кредитов 58% – на покупку квартиры, 41% – на приобретение жилых домов с земельными участками.

В целях развития индивидуального жилищного строительства в настоящий момент разрабатываются изменения в программу «Сельская ипотека», исключающие возможность приобретения жилого помещения в многоквартирных домах. Планируется, что в рамках данной программы будет возможно приобретение или строительство только объектов индивидуального жилищного строительства.

Это позволит повысить эффективность Госпрограммы КРСТ и будет способствовать увеличению масштабов индивидуального жилищного строительства на сельских территориях.

2. Мероприятие по обустройству объектами инженерной инфраструктуры и благоустройству площадок, расположенных на сельских территориях, под компактную жилищную застройку (далее – проекты КЖЗ), предусматривающее строительство объектов инженерной инфраструктуры, организацию уличного освещения, строительство улично-дорожной сети на сельских территориях.

В 2020–2021 годы в рамках указанного мероприятия завершен 41 проект КЖЗ. На подготовленных территориях планируется построить 4 201 домовладение. В 2022 году реализуются 53 проекта КЖЗ, из которых будут завершены 24 проекта КЖЗ, на их территории планируется построить 2 080 домовладений.

Реализация проектов КЖЗ на селе создаст условия для роста инвестиционной активности на сельских территориях. Комплексный подход к обустройству сельских поселений позволяет значительно снизить стоимость затрат на строительство и подведение инженерной инфраструктуры к жилым домам.

3. Мероприятие по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, путем предоставления жилья по договору коммерческого найма жилого помещения с правом выкупа по истечении 5 лет работы по трудовому договору по цене не выше 10% от стоимости жилья, а по истечении 10 лет – по цене, не превышающей 1% выкупной цены жилья.

Указанное мероприятие реализуется в основном посредством строительства индивидуальных жилых домов на сельских территориях. Так, по итогам 2020 года в 16 субъектах Российской Федерации введено 35 тыс. кв. м жилья для 621 семьи, в 2021 году в 26 субъектах Российской Федерации введено 33,7 кв. м жилья для 621 семьи, из них более 90% – объекты индивидуального жилищного строительства.

В Правилах предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на оказание финансовой поддержки при исполнении расходных обязательств муниципальных образований по строительству жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещения, являющихся приложением № 4 к Госпрограмме КРСТ, предусмотрена возможность приобретения у юридических лиц построенного объекта индивидуального жилищного строительства, введенного в эксплуатацию не позднее чем за 3 года до начала заключения государственного (муниципального) контракта на его приобретение.

4. Мероприятие по улучшению жилищных условий граждан, проживающих на сельских территориях, путем предоставления социальных выплат.

Социальные выплаты на строительство (приобретение) жилья, в том числе путем участия в долевом строительстве, предоставляются гражданам Российской Федерации, проживающим и работающим на сельских территориях либо изъявившим желание переехать на постоянное место жительства на сельские территории и работать там, за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местных бюджетов.

По итогам реализации мероприятия в 2020 году введено (приобретено) 182,0 тыс. кв. м жилья в 80 субъектах Российской Федерации, что позволило обеспечить жильем 3 032 семьи, в 2021 году введено (приобретено) 96,0 тыс. кв. м жилья в 79 субъектах Российской Федерации для 1 082 семей, 76% из которых – за счет строительства индивидуального жилого дома.

5. Льготное кредитование на благоустройство домовладений в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 ноября 2019 г. № 1514.

Предоставляемые по льготной ставке от 1 до 5% годовых потребительские кредиты могут быть использованы на приобретение и монтаж оборудования для обеспечения централизованного или автономного электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, а в газифицированных районах – также для обеспечения газоснабжения жилых домов (помещений), расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях), на ремонт жилых домов (помещений), расположенных на сельских территориях (сельских агломерациях). С начала реализации мероприятия выдано 1 010 кредитов на сумму 122,6 млн рублей.

Кроме того, в целях повышения привлекательности развития на сельских территориях деятельности по сельскохозяйственному производству 2 июля 2021 г. был принят Федеральный закон № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 299-ФЗ), который вступил в силу с 1 марта 2022 г. Согласно Закону № 299-ФЗ на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома (далее – фермерский дом). При этом следует учитывать, что количество этажей фермерского дома должно составлять не более трех, общая площадь – не более 500 кв. м и площадь застройки под ним – не более 0,25% от площади земельного участка. Вместе с тем в соответствии с положениями пункта 2 статьи 3 Закона № 299-ФЗ законами субъектов Российской Федерации могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация фермерских домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.

Норма, наделяющая субъекты Российской Федерации правом определять территории, на которых не допускается строительство фермерского дома, направлена на защиту земель сельскохозяйственного назначения как основного средства производства в сельском хозяйстве

от неконтролируемого выбытия таких земель из сельскохозяйственного оборота. Кроме того, указанное положение наделяет субъекты Российской Федерации правом самостоятельно определять территории муниципальных образований, на которых не допускается строительство фермерского дома, в том числе исходя из таких критериев, как удаленность территорий от населенных пунктов, доступность инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. В то время как возможность строительства фермерских домов без учета вышеуказанных критериев, необходимых для полноценного проживания в таких домах, в дальнейшем потребует возведения дополнительной инфраструктуры на сельских территориях, и, как следствие, увеличит финансовую нагрузку на органы местного самоуправления.



АО «ДОМ.РФ»
125009, Москва
Воздвиженка ул., 10
+7 (495) 775 47 40
mailbox@domrf.ru

Председателю комитета Совета Федерации
по федеративному устройству, региональной политике,
местному самоуправлению и делам Севера
А.А. Шевченко

14.04.2022 № 4429-ВМ
На № 3.2-11/1162@ от 29.03.2022

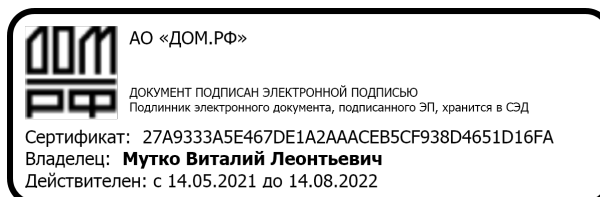
Уважаемый Андрей Анатольевич,

в соответствии с Вашим письмом по вопросу подготовки парламентских слушаний на тему «Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации» направляю справочно-информационные материалы.

Также сообщаю, что в указанном мероприятии от АО «ДОМ.РФ» примет участие заместитель генерального директора Ниденс Алексей Викторович.

Приложение: на 6 л.

Генеральный директор
В. Мутко



Должанская Анна Андреевна
(495) 775-47-40 (вн. 58918)
anna.dolzhanskaya@domrf.ru

СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ДЛЯ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ НА ТЕМУ «ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ ПО ВВОДУ И СПРОС НАСЕЛЕНИЯ

- В 2021 году введено **49,1** млн кв. метров индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) (на 23,4% больше, чем в 2020 году);
- по итогам первых двух месяцев 2022 года ввод ИЖС вырос в два раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил **12,6** млн кв. метров;
- при этом существенная часть жилья в объектах ИЖС по-прежнему вводится в рамках «дачной амнистии» и не является новым строительством;
- по данным опроса, проведенного в 2021 году АО «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, **73%** россиян хотели бы жить в собственном доме (**45,4** млн семей, или **+1,7** млн семей за год);
- **93%** из них рассматривают индивидуальный дом для постоянного проживания;
- **64%** проживающих в многоквартирных домах (МКД) или **25,6** млн семей хотели бы переехать в собственный дом.

К 2030 году в соответствии с паспортом национального проекта «Жилье и городская среда» общий объем ввода объектов ИЖС должен достичь 50 млн кв. метров в год.

Для развития комплексных проектов ИЖС важным событием стало вступление в силу 01.03.2022 поправок в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» о распространении норм долевого строительства на комплексные проекты ИЖС. Указанные поправки обеспечили внедрение:

- защиты средств граждан за счет применения эскроу-счетов;
- обязанности застройщиков по формированию и передаче гражданам объектов инфраструктуры;
- проектного финансирования застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажных жилых комплексов, в том числе ИЖС.

Комплексное освоение территорий с привлечением профессиональных застройщиков является приоритетным направлением развития ИЖС, так как обеспечивает качество строительства и создание комфортной среды для проживания граждан.

ПРОБЛЕМАТИКА РАЗВИТИЯ ИЖС

- **Низкий уровень развития инфраструктуры.** Обеспечение земельных участков инфраструктурой требует существенных затрат и длительных согласований. Действующие механизмы не эффективны.
- **Недостаточный уровень развития механизмов финансирования и государственной поддержки.** Банки видят высокие риски из-за низкой ликвидности залогов и отмечают высокие операционные расходы.

- **Низкий уровень цифровизации.** Непрозрачность рынка ИЖС (пообъектная статистика о строящихся индивидуальных домах и участках, пригодных для ИЖС, отсутствует) влечет отсутствие объективной информации у участников рынка.
- **Нехватка земельных участков** для застройки ИЖС и неэффективное использование имеющегося земельного фонда.
- **Отсутствие стандартного ликвидного рынка ИЖС, широкой типизации проектов.** Преобладает строительство собственными силами без привлечения специализированных компаний и оформления проектной документации, также отсутствует организованное территориальное планирование.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

С целью преодоления указанных выше факторов во исполнение поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина Минстроем России при поддержке АО «ДОМ.РФ» был разработан проект Программы действий по развитию ИЖС (далее – Программа). В текущий момент проект Программы находится на этапе согласования с заинтересованными органами власти.

Ключевые мероприятия, необходимые для развития ИЖС и предусмотренные в проекте Программы:

- **Развитие инфраструктуры** (выделение дополнительного финансирования на программу «Стимул» для ИЖС, распространение механизма инфраструктурных облигаций на ИЖС, синхронизация инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций, утверждение выравненного платежа за подключение участка ко всем видам инфраструктуры).
- **Развитие механизмов финансирования ИЖС** (реализация долгосрочной государственной ипотечной программы на ИЖС для всех категорий граждан; субсидирование процентной ставки по проектному финансированию застройщиков, а также при кредитовании производителей домокомплектов и подрядных организаций; налоговое стимулирование застройщиков, производителей домокомплектов, подрядных организаций).
- **Увеличение площади земельных участков для ИЖС и повышение эффективности их использования** (формирование во всех субъектах «Земельного банка для ИЖС»).
- **Стандартизация** (распространение практики применения типовой проектной документации, создание реестра квалифицированных подрядчиков, разработка стандарта строительства ИЖС для подрядчиков).
- **Цифровизация ИЖС** (интеграция сервиса строим.дом.рф («Цифровое строительство» для ИЖС) с сервисами Росреестра, ФГИС ЕПГУ).
- **Совершенствование механизма и масштабирование вовлечения в оборот через АО «ДОМ.РФ» земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена.**

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ЗОН ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

С целью повышения эффективности территориального планирования зон индивидуальной жилой застройки предлагается на законодательном уровне упростить механизм изменения

категории земель и установления вида разрешенного использования земельных участков, предусмотрев следующее:

- изменение категории земель и установление вида разрешенного использования земельных участков осуществляется на основании распоряжения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации по обращению правообладателя до включения таких территорий в границы населенных пунктов в документах территориального планирования;
- решение о разработке и последующем утверждении документации по планировке территории принимается уполномоченным органом на основании такого распоряжения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- утверждение проектов внесения изменений в правила землепользования застройки поселений в части установления территориальных зон для комплексных проектов индивидуального жилищного строительства допускается до утверждения соответствующих изменений в генеральные планы;
- соответствующие изменения в генеральный план должны быть внесены не позднее чем в течение девяноста дней со дня утверждения документации по планировке территории.

Данный механизм позволит сократить сроки реализации проектов более чем на год.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ «ИНФРАСТРУКТУРНОГО МЕНЮ» К ПРОЕКТАМ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В настоящее время профильными подразделениями АО «ДОМ.РФ» осуществляются мероприятия по обеспечению возможности использования механизма инфраструктурных облигаций для финансирования проектов комплексной застройки ИЖС.

Ожидается внесение соответствующих изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» в II квартале 2022 г., которые позволят применить льготный механизм финансирования инфраструктуры при строительстве ИЖС. Таким образом, механизм инфраструктурных облигаций позволит обеспечить ИЖС необходимыми инженерными сетями и доступными социальными объектами.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ипотечное кредитование является ключевым фактором поддержания платежеспособного спроса. Федеральными органами исполнительной власти и АО «ДОМ.РФ» реализуются мероприятия в данном направлении:

1. Для апробации механизма субсидирования и оценки спроса в декабре 2020 г. АО «ДОМ.РФ» запустило первую льготную программу по ставке от 6,1% на ИЖС без предоставления дополнительного залога для всех категорий граждан. Возмещение недополученных доходов кредиторам (АО «Банк ДОМ.РФ» и ПАО Сбербанк) осуществлялось за счет собственных средств Фонда ДОМ.РФ. Программа была досрочно прекращена из-за высокого спроса со стороны населения (исчерпание лимита).

2. По результатам успешной апробации в рамках пилотной программы АО «ДОМ.РФ» на ИЖС были распространены государственные льготные программы:

- «Льготная ипотека» (постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 (ред. от 29.03.2022), далее - ПП-566) с 18.10.2021;
- «Семейная ипотека» (постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1711, далее - ПП-1711) с 28.04.2021.

Возможность кредитования ИЖС по программе «Дальневосточная ипотека» (ПП-1609) предусмотрена в связи с наличием отдельной категории граждан – участников программы «Дальневосточный гектар».

По данным исследований АО «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ, примерно 31% от желающих построить частный дом в ипотеку не готовы привлекать к строительству профессионального застройщика и планируют строительство хозяйственным способом (самостоятельно или с привлечением рабочих – физических лиц), это порядка 50 тыс. семей в год.

Спрос на ИЖС хозяйственным способом обусловлен ростом цен на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При этом кредитование ИЖС хозяйственным способом характеризуется повышенными кредитными рисками:

- низкая ликвидность потенциального объекта залога;
- риск недостроя из-за выхода за рамки изначального бюджета строительства;
- повышенный риск нецелевого использования кредитных средств.

Кроме того, выдача и сопровождение таких кредитов характеризуется повышенными операционными расходами банков в связи с необходимостью администрирования траншей при поэтапной выдаче и контролем за ходом завершения строительства. В этой связи существующие государственные льготные программы не предусматривают возможность предоставления льготных ипотечных кредитов при строительстве ИЖС хозяйственным способом.

В целях обеспечения доступности ипотечного кредитования для населения на цели ИЖС хозяйственным способом требуется разработка механизма субсидирования ипотечной ставки, учитывающего повышенные риски кредиторов на период строительства (предварительно на 2 п.п. выше, чем при кредитовании ИЖС с привлечением специализированных компаний).

Кроме того, **целесообразно продлить срок реализации льготной ипотечной программы в рамках ПП-566 (заканчивается 01.07.2022).**

ПРИМЕНЕНИЕ ТИПОВЫХ (СТАНДАРТИЗИРОВАННЫХ) ПРОЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с пунктом 2.4 плана мероприятий («дорожной карты») по упрощению строительства индивидуального жилья, утвержденного Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллиным, от 31.03.2021 № 2959п-П49 и пунктом 6 протокола совещания у Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В.В. Абрамченко от 19.01.2021 № ВА-П11-12пр Фонд ДОМ.РФ совместно с Минстроем России, Минпромторгом России, Ассоциацией Деревянного Домостроения и НОСТРОЙ провел всероссийский открытый конкурс на разработку типовых проектов индивидуальных и многоквартирных малоэтажных жилых домов, а также

социально-культурных объектов с использованием деревянных несущих строительных конструкций на основе Стандарта комплексного развития территорий (далее – Конкурс).

По результатам квалификационного отбора к участию во втором этапе Конкурса было **допущено 157 заявок от 104 компаний по 4 конкурсным номинациям** – индивидуальные, блокированные и многоквартирные (до 4 этажей) дома, а также социально-культурные объекты с использованием деревянных и иных несущих строительных конструкций.

Реестр конкурсных проектов ИЖС подготовлен и опубликован в свободном доступе на сайте Минстроя России в декабре 2021 г.

Согласно статье 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) типовой проектной документацией может быть признана только проектно-сметная документация, получившая положительное заключение государственной экспертизы и разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Вместе с тем согласно статье 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов **индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи)**. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

На совещании с участием представителей Минстроя России (пункт 3 протокола совещания от 04.10.2021 № 1072-ПРМ-НС) Минстрою России **рекомендовалось проработать возможность внесения изменений в действующее законодательство Российской Федерации для упрощения порядка признания проектно-сметной документации проектов-победителей типовой проектной документацией и включения сведений в единый реестр, предусмотренный статьей 48.2 ГрК РФ (далее реестр типовых проектов), в части отказа от необходимости получения положительного заключения государственной экспертизы и разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов ИЖС.**

АО «ДОМ.РФ» поддерживает необходимость проведения указанных мероприятий.

РАЗВИТИЕ КОМПЛЕКСНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДУСТРИАЛЬНЫМ МЕТОДОМ

Для реализации комплексного подхода к строительству ИЖС АО «ДОМ.РФ» предлагает реализовывать проекты на значительных по площади земельных участках через механизм комплексного развития территории с применением типовых проектов, разработанных Фондом ДОМ.РФ и включенных в перечень Минстроя России.

В отношении федеральных земельных участков единого института развития в жилищной сфере сформирован перечень первоочередных проектов – 12 проектов в 8 регионах на территории площадью 1 541 га с градостроительным потенциалом 2,3 млн кв. метров жилья.

Выставление двух пилотных проектов на торги на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в Республике Башкортостан и Иркутской области запланировано в II квартале 2022 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В ИТОГОВЫЙ ПРОТОКОЛ

Предлагается рассмотреть возможность включения в решение по итогам парламентских слушаний следующих мероприятий, направленных на развитие ИЖС:

- на законодательном уровне упрощение механизма изменения категории земель и установления вида разрешенного использования земельных участков, в том числе разработки и утверждения документации по планировке территории, в целях строительства объектов ИЖС;
- выделение дополнительного финансирования на программу «Стимул» для ИЖС;
- распространение механизма инфраструктурных облигаций на ИЖС;
- синхронизация инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций;
- утверждение выравненного платежа за подключение участка ко всем видам инфраструктуры;
- реализация долгосрочной государственной программы субсидирования ипотечного кредитования на цели ИЖС для всех категорий граждан;
- распространение льготного кредитования на ИЖС хозяйственным способом с учетом более высоких кредитных рисков, связанных с риском недостроя и ликвидностью объекта, а также сложностью контроля целевого использования кредитных средств;
- субсидирование процентной ставки по проектному финансированию застройщиков, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, а также при кредитовании производителей домокомплектов и подрядных организаций;
- налоговое стимулирование застройщиков, производителей домокомплектов, подрядных организаций;
- формирование во всех субъектах «Земельного банка для ИЖС» и его оцифровка путем размещения в единой информационной системе жилищного строительства;
- распространение практики применения типовой проектной документации, создание реестра квалифицированных подрядчиков, разработка стандарта строительства ИЖС для подрядчиков;
- интеграция сервиса строим.дом.рф («Цифровое строительство» для ИЖС) с сервисами Росреестра, ФГИС ЕПГУ;
- совершенствование и масштабирование вовлечения в оборот через АО «ДОМ.РФ» земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена.



Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека)

ИНФОДОСЬЕ

Комитет Совета Федерации
по федеративному устройству, региональной политике,
местному самоуправлению и делам Севера,
парламентские слушания

Перспективные направления развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

по информационно-библиографическим ресурсам
Управления библиотечных фондов
(Парламентской библиотеки)



Москва,
апрель 2022

СОДЕРЖАНИЕ*

Часть 1. Публикации в журналах, сборниках, газетах и интернет-ресурсах

Вопросы развития индивидуального жилищного строительства (материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина с генеральным директором акционерного общества «ДОМ.РФ» В.Л. Мутко 24 августа 2021 г.)	3
Об актуальных вопросах государственной жилищной политики (материалы «правительственного часа» в Совете Федерации с участием Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства И.Э. Файзуллина 2 марта 2022 г.)	4
Гурьянов С. Вид на жительство: усилится ли тренд на строительство частных домов	7
Ломакин А.Н. Вопросы правового регулирования реализации закона о комплексном развитии территорий и индивидуальной жилищной застройки	10
Пахомов С.А., Мозганова В. Рынок ИЖС: новое законодательство, новые игроки, новая библиотека	12
Басина В.А. ИЖС проходит адаптацию и «притирку» и готовится решить национальные задачи	16
Волкова И.Г. Развитие механизмов предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в целях достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда»	19
Глушков А.Н. Вопросы развития индивидуального жилищного строительства	23
Николаева Е.Л. Инфраструктурные вопросы для «малоэтажки» требуют срочных ответов	25
Петрова К. Моя крепость: как инициатива «Мой частный дом» изменит рынок жилья	26
Часть 2. Справочная информация	28
Часть 3. Материалы социологических опросов	30
Часть 4. Библиографический список материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах, сборниках, газетах и интернет-ресурсах	37

Составители:

Поиск, анализ, отбор, систематизация материалов в ресурсах УБФ (ПБ), полнотекстовых базах данных, формирование библиографических списков, справочной информации, материалов социологических опросов, оформление инфодосье – канд. ист. наук **Н.В. Фатуева** (консультант УБФ (ПБ)); сканирование публикаций – **А.В. Ильин** (старший специалист 2 разряда отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ)); подготовка электронной версии инфодосье, размещение на портале «Библиотечные и архивные ресурсы Государственной Думы» по адресу <http://parlib.duma.gov.ru/> - отдел ведения баз данных и государственной библиографии по официальным документам УБФ (ПБ).

Контакты: тел. 8-495-870-42-53, parlib@duma.gov.ru

* В соответствии с законодательством Российской Федерации в части, касающейся соблюдения авторских прав, публикации, представленные в инфодосье, не предназначены для тиражирования, размещения в Интернет и распространения.

В материалах, использованных для подготовки инфодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

Часть 1. Публикации в журналах, сборниках, газетах и интернет-ресурсах

ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина
с генеральным директором акционерного общества «ДОМ.РФ» В.Л. Мутко*
24 августа 2021 г.*

В.В.Путин [*Президент Российской Федерации*]: Виталий Леонтьевич, «ДОМ.РФ» – организация, которую Вы возглавляете, и возглавляете, на мой взгляд, успешно – является ключевым звеном для достижения национальных целей развития в такой важнейшей области, как жилищная сфера. А само жильё, сама жилищная сфера является важнейшей составляющей для любого человека, для любой семьи, для наших граждан в целом. У нас здесь очень много задач ещё нерешённых, но, я уже об этом многократно говорил, ситуация такова, что мы впервые за всю, может быть, историю ещё и царской, и советской России, и современной России в состоянии решить эту задачу – хотя бы в целом. Там много направлений деятельности, много задач, которые стоят перед организацией и вообще перед страной, перед Правительством.

Пожалуйста, давайте начнём.

В.Л.Мутко [*генеральный директор акционерного общества «ДОМ.РФ»*]: (...) Не могу ещё одну тему не затронуть – это тема, конечно, индивидуального жилищного строительства, Вы на неё всегда обращаете внимание. Мы провели опрос общественного мнения: сейчас 70 процентов семей хотели бы жить в своих домах, а это 40 миллионов семей. Сейчас где-то 18 [миллионов семей в частных домах] живут. И мы видим, что сейчас, по итогам первого полугодия, количество введённого жилья индивидуального жилищного строительства опередило впервые вообще многоквартирные дома.

Здесь, конечно, сдерживающий фактор, Вы знаете, – это практически отсутствие финансирования.

В.В.Путин: Сейчас мы приняли ряд решений по поддержке индивидуального жилья.

В.Л.Мутко: К концу года мы планируем вместе с Правительством, что закон будет принят. Важно распространить на них и вопросы, связанные с эскроу-счётами, и проектным финансированием.

Мы объявили с Минстроем конкурс на типовые проекты – хотим выбрать у застройщиков типовые проекты, сертифицировать, сделать соответствующий сервис. И мы в группе [«ДОМ.РФ»] сейчас попробовали моделировать эту программу.

В.В.Путин: Хорошо. Виталий Леонтьевич, сколько в этом году построим, как Вы думаете?

В.Л.Мутко: Думаю, что мы в этом году построим в районе 84–85 миллионов квадратных метров. Сейчас темпы строительства опережают [прошлогодние], но мы должны понимать, что это за счёт того, что был поддержан спрос и мы немножко в будущие периоды залезли.

В.В.Путин: Подвинули их.

В.Л.Мутко: Да. Важно понимать, что на следующий год будет этот же темп крайне сложно [удержать], потому что то жильё, что мы сейчас выводим, через 2,5 года должно «выстреливать». Для того чтобы у нас темпы шли стабильно, нам нужно в стройке где-то 120 миллионов квадратных метров. Сейчас где-то 98–99 миллионов, и ввод идёт, ввод очень хороший, опережает [прошлогодние темпы], и вывод пошёл. И те меры, о которых сказал: инфраструктура, проектное финансирование, вовлечение земель, мы хотим сами начинать девелоперством заниматься.

Владимир Владимирович, Вы были в Нижнем Новгороде, ключевую вещь там сказали, абсолютно с Вами согласен: [ключевой аспект -] это среда, конечно. Мы разработали стандарт комплексного освоения территорий. Правильно Вы сказали: неважно, сколько построено, важно, в какой среде, как построить качественно и в хорошей среде с обеспеченной инфраструктурой – вот это, конечно, важные вещи. (...)

* Вопросы развития индивидуального жилищного строительства: материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина с генеральным директором акционерного общества «ДОМ.РФ» В.Л. Мутко 24 августа 2021 г. // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru/> (дата обращения: 01.04.2022). - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

ОБ АКТУАЛЬНЫХ ВОПРОСАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ*

*Материалы «правительственного часа» в Совете Федерации с участием
Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства И.Э. Файзуллина
2 марта 2022 г.*

(...) Т.А. Сахарова, член Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам, представитель в Совете Федерации от законодательного (представительного) органа государственной власти Мурманской области.

Спасибо большое, уважаемая Валентина Ивановна.

Уважаемый Ирек Энварович! В Мурманской области индивидуальное жилищное строительство сегодня вызывает большой интерес как у жителей области, так и у тех, кто сегодня хотел бы и готов был бы приехать... (...) хотел бы и готов был бы приехать на север. Правительством Мурманской области подбираются различные инструменты и разные меры для развития этого направления.

У меня вопрос: рассматривается ли включение в состав национального проекта «Жилье и городская среда» нового федерального проекта, в рамках которого будут предусмотрены мероприятия по выделению из федерального бюджета субъектам Российской Федерации денежных средств на строительство объектов коммунальной, социальной и дорожной инфраструктуры на территориях развития индивидуального жилищного строительства? И рассматривается ли возможность (...) расширения комплекса мер, направленных на повышение ликвидности индивидуального жилья, например за счет применения механизма типового строительства индивидуальных жилых домов? Для севера очень важно, чтобы люди приезжали. Спасибо.

И.Э. Файзуллин. Спасибо за вопрос.

Татьяна Анатольевна, действительно, в этом направлении работа активно ведется и часть нормативных изменений уже произошла: мы с вами приравнивали строительство индивидуального жилья к строительству многоквартирных домов и дали механизм счетов эскроу. И сегодня, конечно, это активизирует эту программу в любом случае. Сегодня задача нашего института развития, ДОМ.РФ, – в очень оперативные сроки, особенно с учетом нынешней ситуации, развернуть программу на все регионы. У нас актуальность индивидуального жилищного строительства обозначена практически всеми территориями нашей страны, и поэтому развитие будет осуществляться системно. У нас в рамках инфраструктурных бюджетных кредитов есть заявки регионов в части поддержки инфраструктуры.

В целом в составе нацпроекта «Жилье и городская среда» индивидуальное жилищное строительство у нас отражено, поэтому в перечне 42 инициатив, которые правительство отработывает, ИЖС у нас есть. Поэтому мы понимаем, что это совершенно новая точка роста. Мы должны дорегулировать нормативку в этой части, и здесь, конечно, сегодня задача наших банков и в первую очередь ДОМ.РФ – поддержать это направление работы. И сейчас в штабном режиме мы практически раз в неделю (каждый четверг в 9 часов) на заседаниях штаба у Марата Шакирзяновича Хуснуллина с губернаторами эти вопросы отработываем.

Мы сегодня в рамках «светофора» видим всю реализацию градостроительного потенциала на территориях. Вот мы имеем 143 миллиона разрешений на строительство многоквартирных домов. И, естественно, сегодня мы фиксируем, сколько территорий у нас готово к развитию в части индивидуального жилищного строительства, по каждой территории, по каждому региону. (...)

Н.А. Трунова, аудитор Счетной палаты Российской Федерации.

Уважаемая Валентина Ивановна, уважаемые члены Совета Федерации, уважаемый Ирек Энварович! Хочу отметить успешную работу Минстроя, результатом которой является

* Об актуальных вопросах государственной жилищной политики: [материалы «правительственного часа» в Совете Федерации с участием Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства И.Э. Файзуллина 2 марта 2022 г.] // Бюллетень / Совет Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации. – 2022. - № 417 (616). - С. 55-69. - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

достижение практически всех показателей, установленных паспортом национального проекта «Жилье и городская среда».

Вместе с тем остановлюсь на ряде проблемных вопросов.

Во-первых, это снижение доступности жилья. Основные причины – рост стоимости строительства и увеличение объемов продажи жилья из-за реализации в 2020 и 2021 годах ипотечных программ с господдержкой, а также удорожание строительных материалов. Так, по данным Росстата, в среднем по стране в 2020 году цена 1 кв. метра выросла на 12 процентов, в 2021 году – на 26 процентов, или почти до 99 тыс. рублей за 1 кв. метр. Но наблюдается существенная дифференциация в росте стоимости жилья по отдельным регионам. В части регионов стоимость жилья выросла более чем на 40 процентов – в Ленинградской области, Республике Адыгея, Краснодарском, Камчатском краях, Ямало-Ненецком автономном округе.

В современных условиях (здесь мы полностью поддерживаем Минстрой) необходимо рассмотреть вопрос о сохранении льготной ипотеки, но с учетом специфики региональных и даже местных особенностей.

Во-вторых, обеспечение жильем отдельных категорий граждан. Сейчас отсутствует единый порядок обеспечения жильем граждан льготных категорий. Только на федеральном уровне 140 таких категорий. Особое внимание необходимо уделить социально незащищенным категориям – это дети-сироты, инвалиды, многодетные семьи, что неоднократно подчеркивала Счетная палата.

Еще одной проблемой являются восстановление прав обманутых дольщиков, переселение граждан из непригодного жилья в зоне БАМа, Восточной Сибири и на Дальнем Востоке. Поддерживаем создание единого реестра граждан, а также проведение систематизации и унификации действующих правовых актов по вопросам улучшения жилищных условий граждан.

В-третьих, необходима оценка последствий принимаемых мер господдержки в отношении различных регионов. Так, введение льготной ипотеки, с одной стороны, оказало положительный эффект на стабилизацию рынка жилищного строительства, но усилило территориальные диспропорции. По данным Сбербанка, в восьми регионах почти 100 процентов льготных ипотечных кредитов было использовано на покупку жилья в других, более социально и экономически привлекательных субъектах Российской Федерации.

В-четвертых – качество строящегося жилья. Сейчас основной объем строящегося жилья приходится на экономкласс – с невысокими потребительскими свойствами, с низкой энергоэффективностью. По данным ДОМ.РФ, энергоэффективное строительство осуществляется только в отношении 23 процентов строящихся домов.

В-пятых, несмотря на реализацию программ стимулирования жилищного строительства, на территориях комплексной застройки наблюдается дефицит социальной инфраструктуры.

Проверка Счетной палатой в Свердловской и Воронежской областях показала, что сохраняется превышение темпов ввода жилья над темпами ввода объектов инфраструктуры. Так, в этих регионах в 2018–2021 годах были введены в эксплуатацию семь школ, восемь детских садов. Вместе с тем сохраняется очередь в детские сады, в двухсменном режиме работает ряд новых школ. Прогнозируется дальнейшее увеличение нагрузки на новые социальные учреждения.

С учетом острой нехватки на застраиваемых территориях поликлиник, школ, детских садов, а также недостаточности средств региональных и местных бюджетов необходимо вернуться к вопросу о целесообразности исключения с 2022 года из программы «Стимул» строительства социальных объектов.

И последнее. Несмотря на невыполнение рядом регионов установленных показателей, программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в целом реализуется успешно. Вместе с тем в эту программу до 2024 года включено меньше половины (44 процента) граждан и только 34 процента жилья, нуждающегося в расселении. При этом ежегодно признается аварийным порядка 2,3 млн кв. метров жилья, а расселяется в среднем только около 1,5 млн кв. метров «аварийки». Это создает риски недостижения поставленной задачи по опережающему расселению аварийного жилищного фонда к 2030 году.

Завершая свое выступление, полагаю целесообразным предложить министерству учесть указанные проблемы при дальнейшей реализации государственной жилищной политики. (...)

Е.С. Савченко, член Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам, представитель в Совете Федерации от законодательного (представительного) органа государственной власти Белгородской области.

Благодарю Вас, уважаемая Валентина Ивановна.

Ирек Энварович! Мы оцениваем успехи жилищного строительства, жилья, в метрах квадратных. Считаю, что это неправильно, так как мы затушевываем колоссальные проблемы в миграционной, расселенческой и особенно в демографической политике нашей страны.

О чем идет речь? За последние годы квартир в многоэтажных домах вводится в четыре раза больше, чем индивидуальных домов, а люди (80 процентов граждан, как показывают все опросы) как раз хотят, наоборот, жить в собственном доме, заводить семью, рожать детей. А мы строим, увы, «человейники», где вообще человек как биологический вид, да еще закредитованный, не способен ни к какому размножению.

Жилищно-строительный комплекс (давайте признаемся в этом прямо) сегодня сориентирован на защиту интересов (и подчинен интересам) застройщиков, банкиров и инвесторов-спекулянтов. Это, мягко говоря, не по-государственному.

Предложение: изменить целевые показатели строительного комплекса в сфере жилищного строительства, забыть про метры квадратные, считать два показателя – ввод усадебных домов и ввод квартир в многоэтажных домах. В стране, я считаю, должно ежегодно вводиться не менее 700 тысяч усадебных домов при средней площади 150 кв. метров (это как раз 100–110 млн кв. метров) и не более (повторяю: не более) 100 тысяч квартир в многоэтажных домах – это еще плюс 10 млн кв. метров, итого где-то 120 млн кв. метров. И все меры государственной поддержки необходимо направить на индивидуальное строительство.

Прошу мое предложение поддержать, внести в итоговый документ сегодняшнего заседания. Потому что государственная жилищная политика должна учитывать интересы и чаяния народа, а не иных выгодоприобретателей. Благодарю вас.(...)

Председательствующий. Председатель Совета Федерации В.И. Матвиенко:

(...) Я, не противопоставляя, поддержала бы коллегу Савченко (как тоже человека, который «в глубоких окопах посидел» и знает все на кончиках пальцев): надо больше уделять внимания индивидуальному жилищному строительству.

Коллеги, лес у нас есть, дерево у нас есть, строительные материалы есть – надо поддержать людей, тех, кто может себе это позволить, и создать условия для расширения индивидуального жилищного строительства. Надо пересмотреть философию, надо посмотреть меры поддержки, нужны какие-то специальные программы. Когда вы отчитываетесь о количестве введенных метров, вы отчитываетесь... Они не только отчитываются за многоквартирные дома, но с удовольствием туда записывают и индивидуальное жилищное строительство. Надо всем обратить на это внимание, и губернаторам в регионах, и дать максимальную возможность дальше развиваться.

Коллеги, пока мы реально не сделаем доступным жилье в стране, доступным с точки зрения возможностей нашего населения, люди все равно будут недовольны. И это сильно влияет на демографию. Вот кто-то может вложить 10 процентов, а в остальном должно поддержать государство. Ну и так далее. Поэтому нужны механизмы льготной ипотеки, поддержки, программы разные – для молодежи, для многодетных семей...

Что касается многодетных семей, многодетной семье вот просто сразу, без разговоров, тут же должна выделяться бесплатно квартира. Это никакой не патернализм, и я это говорю не как лозунг. В Санкт-Петербурге любая многодетная семья (с тремя детьми и больше) вставала в очередь и в течение года получала квартиру. Это было железное правило, железный приоритет. Да, разные возможности, но тем не менее это нужно сделать правилом.

Если говорить о социальной очереди, не надо спекуляций – 320 лет, 120 лет, вот этих спекуляций не надо. Надо соотноситься с временем, в котором мы живем. Не можете сразу дать квартиры инвалидам, социально незащищенным людям, ветеранам и другим категориям – дайте им жилье по социальному найму, но люди не должны в наше время жить в тяжелых условиях. Давайте развивать социальный наем, строить побольше жилья, которое можно снять по доступной цене для молодой семьи, для социально необеспеченной семьи и так далее.

Поэтому вот этот социальный аспект (Ирек Энварович, Вы профессионал) все время должен быть в голове – что мы для людей это делаем и думаем о людях. (...)

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО: УСИЛИТСЯ ЛИ ТРЕНД НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЧАСТНЫХ ДОМОВ*

В Совете Федерации призвали развивать частное жилое строительство

С. Гурьянов

Член комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Евгений Савченко во время «правительственного часа» заявил, что в России нужно развивать строительство частных домов, а не только заниматься многоквартирными. Делает ли государство разворот к индивидуальному жилищному строительству (ИЖС), разбирались «Известия».

Сколько частных домов строят в России

— За последние годы квартир в многоквартирных домах вводится в четыре раза больше, чем индивидуальных домов, люди как раз хотят наоборот, — сказал Савченко во время «правительственного часа» с министром строительства и ЖКХ Иреком Файзуллиным. — Все опросы показывают, что 80% хотят жить в собственном доме, заводить семью, рожать детей, а мы строим, увы, челевейники.

Он также добавил, что нужно перестать ориентироваться на квадратные метры в качестве показателей в строительной отрасли.

— У нас уже сегодня произошел разворот в сторону индивидуального жилищного строительства, — сказала «Известиям» президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — По крайней мере, по итогам 2021 года индивидуального жилья было введено даже больше, чем многоквартирного.

В Минстрое отмечали, что ранее количество квадратных метров, введенных при строительстве многоквартирных домов, в общем объеме превышало показатели ИЖС — в 2016 году 60,5% против 39,5%, в 2018 году — 57,2% против 42,8%, в 2019-м — 53% против 47%, а в 2020-м — 51,6% против 48,4%. То есть тенденция по увеличению объемов строительства ИЖС была устойчивой на протяжении последних лет.

Однако стоит подчеркнуть, что рост сегмента ИЖС произошел не только за счет построенных в прошлом году частных домов — в статистику включены также дома, поставленные на кадастровый учет по дачной амнистии. То есть сам дом могли построить еще в 2000-х, но только в прошлом году оформить на него документы.

ВЦИОМ в январе 2021 года проводил исследование о жилье, в котором россияне проживают и хотели бы жить, — и выяснилось, что сейчас жители страны чаще живут в квартирах (64%), но в индивидуальном доме мечтали бы поселиться 68% всех россиян.

Что уже сделано для развития ИЖС

В аппарате зампреда правительства Марата Хуснуллина также заявили «Известиям», что в последние годы в стране наметился тренд развития индивидуального жилищного строительства.

— Спрос на индивидуальные дома возрос в условиях пандемии, и это быстрорастущее направление строительного сектора экономики продолжает наращивать показатели ввода, — отметили в аппарате. — И правительство содействует увеличению объемов ИЖС. Для этих целей на ИЖС распространено льготное ипотечное кредитование, программы которого продолжают действовать.

Отмечается также, что для дополнительного импульса индивидуальному строительству жилья была разработана и запущена инициатива «Мой частный дом». Она должна облегчить и ускорить процесс оформления строительства за счет перевода документов в цифровой формат, сокращения сроков регистрации прав на землю и построенные дома, а также благодаря предоставлению частным застройщикам возможности полного инженерного обеспечения объектов строительства.

— Помимо этого, появилась возможность применения инструмента счетов эскроу для долевого участия граждан в строительстве своих индивидуальных домов, по аналогии с МКД, — отметили в аппарате правительства.

Речь идет о принятом в конце 2021 года федеральном законе № 476 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу с 1 марта. Этот документ распространяет нормы долевого строительства многоквартирного жилья на поселки ИЖС. Закон также установил понятие «малоэтажный жилой комплекс», закрепил обязанность застройщика

* Гурьянов С. Вид на жительство: усилится ли тренд на строительство частных домов / С. Гурьянов // Сайт газеты «Известия», 9 марта 2022 г. - <https://iz.ru/> (дата обращения: 31.03.2022)

ИЖС по формированию объектов инфраструктуры и общего имущества поселка в соответствии с проектом, а дома в таком поселке должны быть подключены к инженерным коммуникациям.

Также был окончательно сформирован реестр типовых проектов в ИЖС по результатам открытого конкурса «Дом.РФ». Эти проекты граждане смогут бесплатно использовать для строительства своих домов.

Почему нужно развивать ИЖС

Сколько реально строится за год частных домов, никто не подсчитывает — очевидно, что всё же меньше, чем квартир, так как метраж в ИЖС значительно больше, чем в МКД, и в статистике нет доли введенных в эксплуатацию домов по дачной амнистии. Однако эксперты подчеркивают, что сама по себе переориентация на индивидуальное жилищное строительство — это правильно.

— В принципе, полная переориентация на ИЖС, конечно, невозможна, и она никогда не произойдет, — говорит Косарева. — Но больше внимания и больший упор на индивидуальное жилье — это абсолютно правильное предложение. И оно уже учитывается в проекте стратегии по развитию строительства и ЖКХ, где предусмотрены дополнительные меры по развитию ипотеки, коттеджной застройке профессиональными застройщиками и т.д.

При этом явный перекося, считает она, которым надо заняться, происходит на периферии крупных агломераций.

— Например, в московской агломерации, которая, по сути, захватывает всю Московскую область, продолжается освоение всё новых и новых пространств под многоэтажное строительство, — говорит Косарева. — Это пятно многоэтажной высокоплотной застройки расширяется, тогда как было бы гораздо более целесообразно развивать такую низкоплотную индивидуальную застройку. Это более правильное градостроительное развитие с точки зрения потребности граждан — в том числе в условиях пандемии, когда увеличился спрос на индивидуальное жилье.

Председатель комитета по строительству московского отделения «Опоры России» Олег Филиппов также заявил, что это нужная мера, потому что, во-первых, сами семьи хотят жить ближе к природе, во-вторых, это позволяет освоить пространства вдалеке от крупных центров, а в-третьих, разгрузить мегаполисы.

— Но для всего нужно полное содействие государства — как в области бизнеса, который обеспечивает строительство, так и в области урегулирования прав на землю под ИЖС, — сказал он «Известиям». — Пока граждане очень часто боятся покупать землю и строить дома.

По его словам, такой разворот в сторону ИЖС произойдет не в ущерб бизнесу, который занимается строительством МКД: это разные сегменты предпринимательства.

— Бизнес уже переориентировался, есть много компаний, которые занимаются ИЖС, — сказал Филиппов. — Сегмент ИЖС интересен, но проблема в том, что сейчас с такими ценами и ставками неясно, как что-то покупать и строить и как реагировать на это бизнесу.

По его словам, наглядный пример — таунхаусы, которых построили довольно много, однако до сих пор многие из них стоят пустые.

Гендиректор ООО «Инвестиционные технологии» Дмитрий Котровский замечает, что еще в свою бытность членом Общественного совета Минстроя и главой комитета «Опоры России» вместе с коллегами активно продвигал тему развития ИЖС в России.

— ИЖС, безусловно, нужно в России, особенно в регионах, где градостроительная политика и генпланы совершенно отличаются от полутора десятков крупных российских городов, — заявил он «Известиям», однако заметил, что для развития ИЖС нужно говорить не о донстройке законодательства — его надо продумывать заново.

Почему новые меры могут не работать

Дмитрий Котровский замечает: желание поставить ИЖС на рельсы 214 Федерального закона «О долевом строительстве» — глобальная ошибка.

— 214-ФЗ в последней редакции может работать, только когда экономика стабильна, — заявил он. — Но как только у вас возникают катаклизмы, 214-ФЗ автоматически останавливает все процессы, потому что банки должны продолжать выдавать проектное финансирование, но под какой процент? А клиенты должны покупать всё в моменте, используя ипотечный кредит, который тоже сейчас растет.

Еще более критично настроен председатель комитета Торгово-промышленной палаты РФ предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков, который заметил, что в нынешней экономической ситуации большой вопрос, работают ли эскроу-счета.

— Сегодня банки будут кредитовать строительные комплексы под 30–40%, — сказал он «Известиям». — Возможно ли эти затраты покрыть потом за счет стоимости квадратного метра? Надо понимать, что сегмент ИЖС тоже будет зависеть от доходов, от кредитов, от рынка заемных средств, а там ценники будут очень большими. Поэтому сегодня очень большой вопрос, удастся ли спасти строительный комплекс и тем более выполнить поручение президента по вводу 120 млн кв. м в год.

Кроме того, есть проблемы с тем, что предоставляемые меры по долевому строительству и ипотечному кредитованию касаются индивидуальных домов, построенных профессиональными застройщиками в коттеджных поселках.

— Кредитовать самострой, когда человек сам что-то строит, очень сложно, — замечает Надежда Косарева. — Нет понятного предмета залога, непонятно, как оценить его ликвидность. И что делать с кредитованием вот таких совсем индивидуальных застройщиков — пока вопрос. Банкам важнее всего понимать ликвидность залога, а в ситуации, когда человек строит исключительно под свои желания, этот показатель совершенно не понятен.

Стоимость квадратного метра в новостройках в городах России



Источник: федеральная компания «Этажи»

Олег Филиппов замечает, что в данной ситуации нужно урегулировать вопрос с собственностью земли, так как землю в залог как актив при выдаче кредитов не брали, и граждане вынуждены были строить всё за свои деньги.

— То есть в первую очередь надо решить вопрос с земельным участком как с залогом при получении кредита, — считает он. — А второе — кредит должен быть с минимальными процентами на максимальный срок. Как только этот вопрос будет урегулирован законодательно, тогда и строительство пойдет.

Филиппов полагает, что нужно также дотировать стройматериалы под

ИЖС. В противном случае строительство частных домов — особенно в ситуации повышенных ставок и цен — развиваться не будет.

— Именно сейчас и общество, и бизнес и нуждаются в мерах поддержки, — говорит Филиппов. — Когда всё хорошо, меры поддержки, по сути, не нужны: и так будут строить и покупать. Но в тяжелой ситуации нужно мотивировать бизнес строить, а гражданам — приобретать жилье. Многое зависит от государства, особенно в это время.

Что еще мешает развитию ИЖС в России

Дмитрий Котровский замечает: чтобы реализовать идею Савченко, нужно раздавать землю предпринимателям, чтобы они строили там дома и передавали муниципалитету. Всем компаниям — поставщикам воды, электричества, газа и прочих инженерных коммуникаций нужно объяснить, что «зарабатывать и на застройщике, и потом в течение многих десятилетий на жителях уже нельзя — время такого подхода прошло».

— Устойчивость небольших компаний, которые занимаются ИЖС, очень мала, поэтому они неохотно пойдут на строительство поселков, — говорит Котровский. — Собственных средств нет, потребительский спрос под вопросом, риски изменения экономики очень высоки. Поэтому то, что правительство предложило в качестве мер поддержки для IT-отрасли, можно полностью переносить и на эти компании.

Он рассказывает, что в пандемию, когда резко подорожали строительные материалы, некоторые компании, которые строили дома по системе фахверк (каркасные дома, типичные для Центральной и Северной Европы), вынуждены были расторгать с клиентом заключенные контракты на строительство дома за 6 млн, потому что затраты выросли до 10 млн. Деньги в ИЖС, замечает Котровский, не защищены.

Более того, замечает он, в индивидуальном жилищном строительстве очень большая проблема с инфраструктурой — и не только инженерной, которую дороже тянуть до каждого дома отдельности, чем до одного многоквартирного в мегаполисе.

— В Москве, в любом другом городе может работать одна школа на 2 тыс. мест на несколько микрорайонов, — говорит Котровский. — Но в ИЖС так не получится. Детей куда-то надо возить, родитель должен зарабатывать деньги, должна быть как минимум дежурная аптека. И самое главное, нужно, чтобы содержание такого дома было сопоставимо с содержанием 3–4-комнатной квартиры по плате за электричество и другим отчислениям. А если газа нет, то за отопление дома в 127 кв. м электрическими радиаторами нужно только в месяц платить 15 тыс. рублей.

По его словам, можно сделать ипотеку под ИЖС, можно построить коттеджные поселки, но как только люди разберутся, во что им обходится жизнь всей семьей в таком частном доме, они, вероятно, не захотят уезжать из квартир.

ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ЗАКОНА О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ*

А.Н. Ломакин, первый заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Прошло чуть больше года с момента вступления в силу закона 494-ФЗ о комплексном развитии территорий (КРТ), внесшего существенные изменения в Градостроительный, Земельный и Жилищный кодексы страны. КРТ — сложный механизм. Большинство моментов его реализации регулируются региональными властями, а значит, ситуация может различаться в разных субъектах РФ и даже муниципальных образованиях. Чтобы понять, какие КРТ-инструменты появились на местах, как они работают и каких результатов ждать, «Стройгазета» побеседовала с первым заместителем главы Минстроя России Александром ЛОМАКИНЫМ.

- Александр Николаевич, после принятия 494-ФЗ регионы должны были оперативно утвердить соответствующую нормативно-правовую базу. Процесс завершен?

- Сегодня все регионы приняли нормативные правовые акты (НПА) в объеме, обеспечивающем возможность подготовки и принятия проекта решения о КРТ, проведения торгов на право заключения договора о КРТ.

Минстроем России организована масштабная работа по утверждению нормативных актов субъектами РФ. Сформирован перечень обязательных к принятию НПА — прежде всего это закон субъекта о регулировании отдельных отношений в сфере КРТ, а также 8 обязательных и 13 рекомендуемых региональных нормативных актов. Все региональные органы исполнительной власти, ответственные за КРТ, находятся на постоянной связи с министерством. Для помощи в утверждении был организован доступ к НПА по субъектам и составлен рейтинг лучших практик НПА по разделам, создан оперативный чат по КРТ, где сотрудники Минстроя отвечали и продолжают отвечать на насущные вопросы реализации КРТ, представители органов исполнительной власти субъектов РФ обмениваются опытом. Более 630 региональных нормативных актов принято для реализации КРТ.

- Какие инструменты дает в руки региону закон о КРТ?

- 494-ФЗ определил подходы к реализации механизма КРТ и обеспечил передачу органам государственной власти субъектов РФ полномочий по определению критериев, гарантий прав граждан и других аспектов КРТ — в зависимости от специфики региона. Главная задача — сделать максимальное количество субъектов РФ самодостаточными. И здесь комплексное развитие территорий, которое объединяет все, от идеи до стройки, позволяет реализовать такие возможности.

Законом о КРТ установлены правила развития застроенных территорий, возможность сокращения сроков инвестиционно-строительного цикла за счет упрощенного порядка внесения изменений в документы территориального планирования и функционального зонирования. При КРТ жилой и нежилой застройки на основании утвержденного проекта планировки территории (ППТ) возможно утверждение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Подзаконными актами определены правила в части установления договорных отношений между правообладателем или победителем торгов и муниципалитетом — сроков и этапов реализации проекта, порядка изъятия объектов недвижимости, не являющихся жилыми объектами. Утверждены акты об оказании за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонда ЖКХ) финансовой поддержки переселению граждан из многоквартирных домов (МКД), признанных аварийными.

Сегодня Минстрой России аккумулирует все вопросы, возникающие у чиновников, институтов развития, застройщиков по использованию механизма КРТ. Часть вопросов снимается разъяснениями норм закона. Вопросы, требующие внесения изменений в законодательство, находятся на постоянном контроле. Так, в 2021 году на федеральном уровне были утверждены нормативные акты, которые урегулировали вопросы в части условий проведения торгов, порядка

* Ломакин А.Н. КРТ шагает по стране: [вопросы правового регулирования реализации закона о комплексном развитии территорий и индивидуальной жилищной застройки] / А.Н. Ломакин; беседовал С. Вершинин // Строительная газета. – 2022. – 1 апреля – С. 1, 4. - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

согласования включения земельных участков в границы КРТ правообладателей, признания МКД находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии, случаи предоставления лицам, заключившим договоры о КРТ, субсидий на возмещение понесенных расходов по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, правил согласования изъятия объектов недвижимости, порядка принятия решения о КРТ правительством РФ.

Одним из серьезных вопросов для субъектов РФ, согласно п. 13 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ», являлось условие предоставления и использования земельных участков, на которых располагались МКД, в любых целях кроме жилищного строительства. Фактически это запрет на использование земельных участков под расселенными аварийными домами под жилищное строительство. Минстрой России решил этот вопрос, в декабре 2021 года при внесении изменений в закон данный запрет снят для территорий, которые развиваются в рамках механизма КРТ.

В части смежных территорий КРТ ч. 9 ст. 66 Градостроительного кодекса (ГрК) РФ предусмотрены случаи, когда допускается принятие решения о КРТ в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых возможно осуществление деятельности по КРТ с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий. Многие субъекты выпустили нормативные акты, регулирующие развитие несмежных территорий, что позволяет сделать финансовую модель реализации КРТ более устойчивой.

В целом наблюдается тенденция, когда поручения Минстроя России по подбору территорий под КРТ побуждают региональные власти подходить к вопросу широко и в процессе поиска территорий под КРТ анализировать всю территорию города, выявляя точки роста, предлагая под развитие не только локальные участки, но и развитие общегородской инфраструктуры.

В рамках КРТ не предусмотрено принятие каких-либо «произвольных» действий, ущемляющих право собственности. Механизм сбалансированный, предусматривающий в случае необходимости компенсацию по рыночной стоимости объектов недвижимости и максимально учитывающий интересы собственников.

- В части регионов работа с участками, развиваемыми по принципам КРТ, уже началась. Каков первый опыт?

- Механизмы КРТ являются мерами поддержки стройотрасли, так как позволяют сокращать инвестиционно-строительный цикл и применять все инструменты финансовой поддержки возведения объектов. Сегодня субъекты РФ заявляют намерения о реализации КРТ на 753 территориях общей площадью 27 716 гектаров с градостроительным потенциалом общей площадью 173 млн квадратных метров, уже принято 76 решений о КРТ (8 из них предусматривают самостоятельную реализацию такого решения субъектом РФ, муниципальным образованием или юридическим лицом, созданным субъектом РФ в целях реализации решения о КРТ); проведено 25 процедур торгов на право заключения договора о КРТ; заключено 57 договоров о КРТ. В мае будут утверждены первые проекты планировки территорий, летом ожидаем первых разрешений на строительство. Это результат системной штабной работы с регионами, которая организована сегодня в правительстве РФ вице-премьером Маратом Хуснуллиным.

Пилотными КРТ стали проекты по инициативе правообладателей и проекты, которые были подготовлены для развития застроенной территории, но сегодня запущены проекты всех видов.

В части индивидуальной жилой застройки в правовом регулировании реализации КРТ заложен сбалансированный механизм, направленный на обеспечение максимальной защиты жилищных прав граждан. При этом, если говорить о КРТ, в границы которой включены земельные участки с расположенными на них домами индивидуального жилищного строительства, то речь идет о домах, соответствующих критериям, установленным субъектом РФ и отражающим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения. Многие из регионов, исходя из своей специфики, установили такие критерии. (...)

РЫНОК ИЖС: НОВОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО, НОВЫЕ ИГРОКИ, НОВАЯ БИБЛИОТЕКА*

*С.А. Пахомов, председатель Комитета Государственной Думы по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству
В. Мозганова*

Для рынка недвижимости 2022 года развитие сегмента индивидуального жилищного строительства — тема очень важная, а один из главнейших ее акцентов — законодательный. Ждать ли нам в ближайшее время каких-то законодательных новинок в сегменте ИЖС?

Для рынка недвижимости образца 2022 года развитие сегмента индивидуального жилищного строительства — может, не главная, но уж точно одна из главных тем. Если резюмировать все, что вовлеченные в процесс стороны говорили в прошлом году и уже успели сказать в этом, вырисовываются три ключевых акцента.

Первый — финансовый. Много раз многими игроками и руководителями строительной отрасли со многих трибун утверждалось: первоочередная задача в деле развития рынка индивидуального жилищного строительства — развернуть к нему лицом банки с их ипотечными программами. Пока, несмотря на все усилия, история с ИЖС банки не особо возбуждает (за исключением некоторых).

Однако, как справедливо отмечал в недавней беседе с Business FM заместитель управляющего директора «Дом.РФ» Олег Комлик, «на данный момент сегмент ИЖС включен во все программы льготного ипотечного кредитования — сельская, льготная ипотека и так далее. И мы видим, что объемы выдачи увеличиваются. Мы считаем, что в ответ на постоянно растущий запрос необходимо подумать над федеральной программой, которая будет охватывать все объекты и подходить всем категориям граждан. Это может стать дополнительным вектором для развития всей строительной отрасли».

Акцент второй — системный, касающийся выхода в сегмент крупных городских застройщиков, связанных с этим ожиданий по систематизации рынка и появления понятного качества, параметров и ликвидности объектов ИЖС. Застройщики вроде бы не против, государство готово поддержать, даже банки проявляют осторожный оптимизм. Словом, по мнению руководителя архитектурного бюро UNKCI Николая Миловидова, хотя и есть некоторые но, в целом приход девелоперского «крупняка» — безусловно, положительная тенденция для рынка и хорошая новость для потребителя.

Наконец, третий акцент — законодательный. На данный момент «старшим» в сегменте ИЖС является принятый Госдумой в конце прошлого года федеральный закон № 476-ФЗ о строительстве индивидуальных жилых домов в малоэтажных жилых комплексах (он вступает в силу с 1 марта 2022 года). Какие вопросы позволяет решить этот закон, а какие оставляет нерешенными? Ждать ли нам в ближайшее время каких-то законодательных новинок в сегменте ИЖС? Об этом Business FM побеседовала с *председателем Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергеем Пахомовым*.

- Несмотря на интерес населения к «малоэтажке», развитие строительства этого формата жилья идет непросто. Для профессиональных застройщиков этот рынок является не самым привлекательным, непрозрачным и условно ликвидным. Новые правовые механизмы, появившиеся благодаря принятому в конце прошлого года закону, способствуют привлечению на рынок малоэтажного и индивидуального жилья профессиональных игроков, тем самым позволяя развивать его более системно. Кроме того, для повышения качества индивидуальных домов в малоэтажных жилых комплексах были введены специальные правила их проектирования и строительства, что также закреплено законодательно.

- А что насчет инфраструктуры?

- Действительно, камнем преткновения при выборе в пользу «малоэтажки» долгое время было отсутствие необходимой транспортной и инженерной инфраструктуры. Покупатель жилья в многоквартирном доме не задумывается о подъездных дорогах и нужных коммуникациях: дом не может быть сдан в эксплуатацию без инженерии. Но для покупателя земельного участка под

* Пахомов С.А. Рынок ИЖС, часть II: новое законодательство, новые игроки, новая библиотека / С.А. Пахомов, В. Мозганова // Сайт «БФМ.РУ», 17 февраля 2022 г. - <https://www.bfm.ru/> (дата обращения: 30.03.2022)

ИЖС все коммуникации и дороги становятся его головной болью. Тут уж подумаешь: а надо ли? Поэтому одним из первоочередных законодательных новшеств стало требование к застройщику обеспечить строительство таких объектов необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой.

Также были предусмотрены механизмы, способствующие повышению доступности земельных участков под комплексное индивидуальное жилищное строительство. Более того, в законе закреплена обязательная открытость такого строительства для потенциальных покупателей малоэтажных комплексов. Теперь профессиональный застройщик обязан получить разрешение на строительство комплекса в целом (или его этапа), что влечет за собой контроль со стороны органов местного самоуправления. Они смогут контролировать сроки строительства и оперативно реагировать в тех случаях, когда застройщик, например, переносит сроки ввода инфраструктурных объектов. В дополнение законом закреплена возможность передачи застройщиком инфраструктурных объектов муниципальному образованию.

- Практически аксиомой звучит сейчас мнение, что рынок ИЖС заработает только при наличии на нем ипотечных программ, в том числе льготных. Вы согласны?

- Мы предусмотрели возможность распространения ипотечных госпрограмм на рынок индивидуального жилья. А также изменили правила финансирования строительства малоэтажных жилых комплексов профессиональными застройщиками: они получили разрешение привлекать средства физлиц с использованием счетов эскроу.

Однако важно отметить, что документ оставляет за гражданами право выбора способа строительства индивидуального жилого дома: в законе речь идет только о комплексном строительстве застройщиком индивидуальных жилых домов в малоэтажных жилых комплексах, что совершенно не исключает для граждан возможность осуществлять строительство жилого дома своими силами на собственном земельном участке в населенном пункте. Все вышеперечисленное должно способствовать развитию рынка индивидуального жилищного строительства. Впрочем, резких изменений ждать не стоит: все будет происходить постепенно, эволюционным путем. Но в конце концов, я уверен, все принятые меры сделают малоэтажное, индивидуальное жилищное строительство более популярным и востребованным и изменит облик наших населенных пунктов.

Отдельный комплекс правовых мер, предусмотренных в новом федеральном законе, составляют нормы, регулирующие отношения по поводу управления имуществом общего пользования в границах малоэтажных комплексов. Они касаются вопросов возникновения имущества общего пользования владельцев жилых домов, расположенных в пределах территории комплекса, которое будет им принадлежать на праве общей долевой собственности. Это могут быть объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания домов данного ЖК, в их числе котельные, водонапорные башни, тепловые пункты, проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары, элементы благоустройства, детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки, площадки для мусорных контейнеров.

- А что же сегодня законодательно не регулируется на рынке ИЖС?

- В настоящее время законодательство не регулирует правила управления малоэтажными комплексами, отсутствуют механизмы разграничения ответственности за содержание общего имущества, установки тарифов на его содержание, не классифицированы способы управления.

Кроме того, в ряде случаев рынок создает свои, не запрещенные, но и прямо не предусмотренные законодательством схемы управления поселками. Возможно, это стало следствием несовершенства законодательства. Дело в том, что ни один из предусмотренных вариантов управления имуществом не представляется оптимальным. Система малоэтажной застройки обладает рядом специфических характеристик, поэтому для нее целесообразно использовать специальные принципы и методы.

Принципы содержания и управления поселком или комплексом должны учитывать оптимальное соотношение объектов ИЖС различных типов для создания наиболее благоприятных условий для решения жилищной проблемы различных семей. Кроме того, пандемия показывает нам, что функционирование этой системы должно иметь возможность адаптироваться к изменяющимся условиям внешней среды. Мы видим, что этот вид недвижимости становится все более популярным из-за сочетания привычного городского комфорта с загородным спокойствием. Особенности этой атмосферы проживания обусловлены и доступными и качественными

коммунальными услугами. Все это требует отдельного законодательного регулирования, отсутствие которого порождает нарушение прав граждан.

- Например?

- Например, в конце декабря прошлого года Конституционный суд РФ встал на защиту прав гражданки, указав, что факт приобретения права собственности на земельный участок в коттеджном поселке не влечет возникновения у нее доли в праве собственности на имущество общего пользования, а следовательно, и расходы на его содержание.

Это еще одно подтверждение того, что необходимо законодательно закрепить универсальную модель правового регулирования организационных и имущественных отношений, связанных с функционированием малоэтажных комплексов. Кроме того, необходимо в обязательном порядке предусмотреть обеспечение жителей социальной и высокоскоростной транспортной инфраструктурой. Пришло время установить для всех понятные одинаковые правила по строительству и управлению жильем такого типа.

- Говоря: «Пришло время», вы имеете в виду что-то конкретное, да?

- Более чем. Сегодня в Госдуме мы приступили к разработке полноценного федерального законопроекта, который будет регулировать эти взаимоотношения. Новый закон необходим еще и потому, что все чаще мы сталкиваемся, и в публичной плоскости в том числе, с проблемами жизни в таких коттеджных поселках: встают вопросы оплаты, обслуживания и пользования общим имуществом, а также вопросы обеспечения социальными учреждениями.

Кроме того, создание такого документа позволит строить больше индивидуальных квадратных метров. Правительство сегодня рассматривает вопрос субсидирования проектов в ИЖС. Эти меры сделают проектное финансирование для возведения малоэтажных домов доступнее для застройщиков, а значит, и жилье станет доступнее для граждан.

- Согласно аналитическим данным, в 2021 году на сегмент ИЖС пришлось лишь около 2% от общего объема выданных ипотечных кредитов, и из них лишь 0,5% — конкретно на строительство домов. Почему банки все еще так инертны? И что необходимо сделать, чтобы переломить ситуацию?

- Мы уже приняли ряд решений, отражающих те векторы, которые мы вместе с Минстроем хотели бы задать. Это ипотечные программы, это варианты удешевления. Вместе с тем мы даем сегодня сигнал, что без социальных объектов крупные застройки в перспективе будут невозможны и это не будет зависеть от взаимоотношений с местными властями.

Мы находимся в переговорах с банками, обсуждаем ту часть ИЖС, которую можно назвать точечной: не коттеджные поселки, с которыми все более-менее понятно, а частное строительство. Когда человек строит сам для себя, он не создает в банковском понимании адекватного залогового имущества. По оценкам банков, до 70% всего, что сегодня строится индивидуально, является высокорисковым залогом. Они сигнализируют нам, что если мы их будем подталкивать к обязательной работе на этом рынке, нам нужно задуматься о каких-то гарантиях.

- Вряд ли кто-то из нас настолько наивен, чтобы думать, что пришедшие в сегмент системные девелоперы полностью заменят этот «самострой». Но надо ли его как-то упорядочивать, регулировать, вводить в какие-то нормативные рамки? И как это можно сделать?

- Во-первых, законопроект должен гарантировать человеку возможность самостоятельно построить дом. Это должно остаться. Никакие системные девелоперы не заменят, как вы выражаетесь, «самострой» и не должны этого делать. Поэтому ответ на ваш вопрос — скорее, нет. Упорядочивать самостоятельное возведение индивидуального жилого дома дополнительно не надо. У нас и так действуют муниципальные правовые акты, которые называются «правила землепользования и застройки» (ПЗЗ), они определяют регламент для ИЖС.

Такое строительство хоть и осуществляется в уведомительном порядке, но под контролем муниципалитета. Тем не менее есть тема, которая, возможно, потребует регулирования. Сегодня есть тренд на качество окружающей среды и инфраструктуры вокруг. Строить качественно научились, но вопрос благоустройства территории вокруг все еще открыт. В ближайшие пять лет мы будем развиваться в этом направлении. Первые шаги уже делает Московская область, где губернатор объявил о вводе нового стандарта качества жизни в ИЖС. Подмосковье — первый

регион, который решился на бумаге «нарисовать» какие-то рамки по этой теме. Думаю, что все мы будем внимательно изучать пилотный проект.

- Одно из предложений, которое звучит сегодня как раз в рамках обсуждения предыдущего вопроса, — создать на государственном уровне библиотеку одобренных проектов ИЖС, которой смог бы пользоваться любой желающий. Имеет смысл это сделать?

- Да, это разумно. Более того, создание электронной библиотеки типовых проектов ИЖС запланировано правительством на 2022 год. Это и упростит строительство, и ускорит его, и, что немаловажно, удешевит. Но правовой силы такая библиотека проектов иметь не будет: она создается только для информирования граждан о возможных вариантах.

Кстати, как подчеркивает Николай Миловидов, идея с библиотекой проектов, вообще-то, не нова: со времен Петра I выпускались обязательные к реализации серии типовой городской застройки, а с развитием дачной жизни во второй половине XIX века и дачной культуры стали выпускаться многочисленные альбомы загородных домов на любой вкус.

«С моей точки зрения, определяющим будет профессионализм разработчиков и степень проработанности проектных решений. Все должно быть досконально продумано технически, эргономически, экономически наконец. Предложены сразу варианты в рамках одной серии. Потребитель должен быть уверен, что, выбирая подходящий ему проект, ни о чем, кроме дизайнера и соответствия бюджету, ему не надо задумываться: реализуемость любого такого типового альбома должна быть безупречной. При этом архитектор останется на проекте даже в случае реализации таких альбомных решений: любой типовой проект необходимо привязать к конкретной геологии, инженерным сетям и так далее, а тут без помощи профессионала не обойтись», — уверен Николай Миловидов.

Николай Миловидов, руководитель архитектурного бюро UNKCI

«Большой застройщик привык считать время и деньги для своего продукта. Поэтому реализация проектов поселков, построенных по проработанному генплану, с продуманными сериями домов — это тот коммерческий подход, который они могут предложить рынку. С другой стороны, учитывая специфику, так скажем, основного бизнеса, где размер имеет значение, можно ожидать стремления девелоперов к масштабным проектам с выраженной типизацией проектных решений. То есть появятся достаточно однотипные серии домов для больших поселков. Но, надеюсь, «человейников» удастся избежать: рынок ИЖС более требователен к продукту. В любом случае упорядоченность в застройке — это благо по сравнению с тем, как выглядит иногда стихийная застройка в коттеджных поселках. Архитектору участие в таком процессе интересно: создавать комфортную среду для жизни человека, при этом соблюдая баланс креатива и запросов профессионального застройщика, — это и есть то, чем занимается архитектор. Тем более ИЖС, будучи более тонко заточенным под человека сегментом, предоставляет большую свободу для выражения своих идей, пусть даже с неизбежной потоковостью в их реализации».

ИЖС ПРОХОДИТ АДАПТАЦИЮ И «ПРИТИРКУ» И ГОТОВИТСЯ РЕШИТЬ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ*

В.А. Басина, председатель комитета Российского союза строителей (РСС) по взаимодействию застройщиков и собственников жилья

Под Петербургом строится пилотный проект малоэтажного жилого комплекса (ЖК) «Омакульма-Аннино» — домовладений с единым архитектурным решением, магистральными инженерными сетями и прочими атрибутами городской жизни за городом, включая социальную инфраструктуру: школу, детсад, коворкинг, коммерческие объекты, спорткомплекс с бассейном и СПА. Это первый в стране малоэтажный ЖК, строящийся на проектное финансирование банка «ДОМ.РФ» и ставший «полигоном» апробации на рынке индивидуального жилищного строительства (ИЖС) схем и механизмов, давно работающих на первичном рынке долевого строительства многоквартирного жилья. За год, прошедший с момента первого транша проектного финансирования, построена и распродана первая очередь, идут продажи нескольких оставшихся домовладений во второй и третьей очередях, прошлой осенью они были открыты в четвертой. Всего очередей семь, это 196 домовладений на 18 гектарах жилого комплекса, 6 гектаров из которых отведены под общественные пространства. О том, почему было решено заняться малоэтажкой, как так вышло, что проект получил безусловную господдержку, включая средства банка «ДОМ.РФ», «Стройгазета» поговорила с инициатором проекта — гендиректором группы компаний «Омакульма», председателем комитета Российского Союза строителей (РСС) по взаимодействию застройщиков и собственников жилья Виолеттой БАСИНОЙ.

- Виолетта Аркадьевна, вы занялись строительством и начали двигать идею комплексной малоэтажной застройки еще до того, как ИЖС стало практически национальной идеей. Почему так произошло, что заставило вас выйти на рынок с таким продуктом?

- В нашей семье вместе живут четверо детей, поэтому выбора, где поселиться, не было. Только загородный дом. Поселившись, мы тут же столкнулись с классической проблемой загородной жизни: за забором, вне собственного периметра, никакой жизни, собственно, и нет. Детей нужно возить учиться в город, поликлиника — целая история, магазин — хорошо, если один, пойти некуда даже на прогулку. Это очень верно про национальную идею, но не воплотилась она в России главным образом из-за отсутствия социальной инфраструктуры. И все равно ввод индивидуального жилья давно сравним со сдаваемыми ежегодно на первичном рынке многоквартирными метрами: люди стремятся к собственности, даже — с точки зрения качества жизни — неполноценной. Это было ясно, как белый день: рынок ИЖС огромный, стихийно преодолевающий трудности, и если их снять — будет прорыв.

- Что, с вашей точки зрения, нужно для такого прорыва?

- Еще пару лет назад на рынке ИЖС не было ипотечных продуктов, были единичные банки, которые давали потребительские кредиты на короткий срок и под высокую процентную ставку. Сбербанк давал ипотеку на строительство индивидуального дома, но требовал дополнительный залог — и уже это требование было невыполнимо для 80% желающих построить, они уходили. Рассмотрение и одобрение таких кредитов занимало в среднем 2-3 месяца. За это время растет цена на строительные материалы — и многим из тех, кто остался, уже не имело смысла продолжать эту историю.

В тупике оказывались и застройщики. Точнее, подрядчики: до недавних пор подавляющее большинство строителей имело статус подрядной организации. Очень сложно было заниматься девелопментом, развитием территорий при таком необеспеченном ипотекой спросе, поэтому преобладающая на рынке с большим отрывом схема ИЖС — это продажа «участков без подряда»: девелопер лишь оформляет землю, делит ее на участки, межует, подводит дороги, коммуникации (какие может) или ограничивается локальными — и продает. А затем строит по договорам строительного подряда каждому желающему.

В результате типичный коттеджный поселок (КП) имеет целый букет проблем. Отсутствует порядок перехода и пользования общим имуществом: кто платит за его содержание, кто содержит — это даже вторые вопросы, потому что нет ответа на первый — кому это имущество принадлежит?

* Басина В.А. Нечастный вопрос: ИЖС проходит адаптацию и «притирку» и готовится решить национальные задачи / В.А. Басина; беседовала О. Самборская // Строительная газета. – 2022. - 11 марта. – С. 10

Нет требований к единому архитектурному стилю, и помимо эстетических нюансов, это ведет еще и к путанице в технологиях, сроках строительства домов. В результате не получается единой социальной среды, домовладельцы зачастую разные, со своими представлениями, доходами и образом жизни.

Нет конечного срока строительства всех домовладений, и нередко строительство коттеджного поселка длится годами. На одной улице могут оказаться благоустроенный участок с обжитым домом и фундамент, поросший бурьяном.

Нет требований к ограждающим конструкциям; нет порядка или регламента проживания в таких КП, чаще всего нет центральных инженерных сетей. Ну и — с чего начинали — практически нигде нет необходимой для комфортного проживания социальной инфраструктуры. И этот комплекс проблем не решить иначе как комплексным же подходом. С одной стороны, нужно было дать покупателям домовладений возможность пользоваться такими же ипотечными продуктами, какие существуют на первичном рынке. С другой — дать возможность строителям пользоваться такими же финансовыми инструментами, в первую очередь проектным финансированием, позволяющим строить сразу малоэтажные ЖК, понятные банкам с точки зрения и оценки, и сроков строительства, и прогноза продаж. Это выгодно всем участникам процесса: у строителей сразу повышается «средний чек» за счет продаж готовых — и юридически, и физически — домовладений, а у покупателей появляется возможность покупать домовладения, а не перспективу самостроя. Да, дороже, чем голый участок, но зато — при помощи жилищного кредитования — сразу с ключами от дома, подключенного к сетям и стоящего в благоустроенном квартале среди других подобных.

- То есть вы начали обкатывать процедуры и финансовые схемы долевого строительства на ИЖС?

- Весной 2020 года ГК «Омакульма» открыла в банке «ДОМ.РФ» первый в России аккредитивный счет для покупателя домовладения в малоэтажном ЖК. Тогда мы сами придумали это определение — «малоэтажный ЖК» — и полагали, что сделали предпоследний шаг на пути к проектному финансированию застройщиков ИЖС. Оставалось дожидаться одобрения проекта ЖК кредитным комитетом банка, после чего средства покупателей должны были быть перечислены на спецсчет, аналог эскроу-счета в схеме долевого строительства. А мы бы продолжали стройку уже на проектное финансирование.

Так вот одобрение мы получили осенью 2020 года, а первый транш проектного финансирования — в последний день марта 2021-го, после долгих месяцев урегулирования отлагательных условий. И такой растянутый во времени процесс шел в режиме практически «24 на 7»: и мы, и банк были кровно заинтересованы продуктивно завершить его, но было очень сложно. Так что пока происходящее на рынке ИЖС можно принимать как переходный период от старого способа к цивилизованному, время адаптации и притирки.

- С какими сложностями вы столкнулись?

- Эскроу-счет, давно описанный в 214-ФЗ и защищающий деньги дольщиков, подразумевает заключение договора долевого участия и раскрывается он для застройщика после получения покупателем права собственности на его квартиру. На рынке ИЖС ничего подобного тогда не было по той простой причине, что этот рынок не имел отношения к долевого строительству. И мы потратили месяцы на то, чтобы такая связь появилась. Цель была такова: покупатель дома в нашем ЖК «Омакульма-Аннино» сохраняет свои деньги в неприкосновенности: сперва они лежат на аккредитиве, затем, по получении нами проектного финансирования, банк переводит их на спецсчет, а мы увидим их после сдачи — как все и происходит при долевого строительстве. Но появилось множество нюансов.

Один из самых тяжелых вопросов на нашем пути к проектному финансированию — как будет происходить раскрытие спецсчета? Банку это было непонятно. Либо по мере передачи участка с домом покупателю, либо когда построена «очередь». У нас это «линия», улица с домами. Банку нравился второй вариант: построена улица, пошла передача домовладений в собственность покупателям — деньги со спецсчета перечисляются застройщику. Для банкиров это, по аналогии с очередями в «долевке», будто бы большой дом положили набок и разбросали по участкам.

Второй вопрос. Какие должны быть договоры между нами и покупателем? ДДУ — очевидно, нет, тогда это была не «долевка». Договор купли-продажи участка и договор строительного подряда тоже в эту схему не укладывались. Мы крутили со всех сторон, с правовой

точки зрения - никак. Единственный вариант — заключение договора купли-продажи будущей недвижимости. Документ не нужно регистрировать на этапе подписания, а только после акта сданных работ. И все, пошел переход права собственности, тоже как в «долевке»: акт подписан, едем в Росреестр, право наступило, деньги со спецсчета переходят застройщику. Но у нас, в Петербурге и в Ленобласти, по этим договорам работать не умели (в отличие, скажем, от Подмосковья), поэтому работа с банком была проведена очень большая.

Отличия эскроу от спецсчета в том, что первый прописан, в частности, в 214-м законе, а спецсчет — это формулировка банка, снабженная, в общем-то, такими же требованиями. Доступ к нему мы получаем только после выполнения своих обязательств. А для банка это гарантия того, что обязательства мы свои выполним. Участок на время строительства в обременении, строящийся дом — тоже в обременении, и их нужно снимать, когда право собственности переходит к физлицу, а деньги к нам. Есть порядок распределения денежных средств. В первую очередь это проценты по кредиту банка. И он не даст деньгам уйти, пока мы с ним не рассчитаемся.

- Какой, на ваш взгляд, должен быть средний по стране бюджет покупки дома, чтобы ИЖС смогло решать национальные задачи обеспечения жильем?

Бюджет по стране всюду будет разным — в зависимости от цены земли, сетей, социальной инфраструктуры. Если девелопер получит землю под комплексное развитие территории, к которой силами области или района будут подведены сети, дороги, то это уже «высвободит» практически 40% от стоимости квадратного метра. Тогда по регионам средний чек домовладения составит порядка 5-7 млн рублей. Около 50 тысяч рублей за метр — это вполне доступно по нынешним временам. Если мы говорим о форматах премиум-, бизнес-классов, то там цены будут, конечно, иные.

РАЗВИТИЕ МЕХАНИЗМОВ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ЦЕЛЯХ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»*

И.Г. Волкова

Повышение объемов жилищного строительства сегодня обозначается как одна из ключевых задач государственной политики по развитию жилищной сферы. В целях развития жилищного строительства в 2018 году был принят национальный проект «Жилье и городская среда». В качестве основных целевых показателей данного проекта обозначены увеличение объемов жилищного строительства, повышение комфортности городской среды, доступности ипотечных кредитов, а также упрощение процедур по ведению строительного бизнеса. Для достижения целевых объемов жилищного строительства требуется дополнительное вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель. В данной статье рассмотрены возможности увеличения объемов жилищного строительства путем повышения эффективности предоставления земельных участков в государственной и муниципальной собственности, а также предложены дополнительные меры по повышению привлекательности государственных земель для жилищного строительства.

В социально-экономической политике нашей страны одним из наиболее острых и определяющих остается вопрос обеспечения населения качественным и доступным жильем.

В целях развития жилищного строительства в 2018 г. Минстроем России во исполнение поручений Президента России был подготовлен паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (далее — Национальный проект).

Одним из основных целевых показателей Национального проекта является увеличение к 2030 г. (ранее — к 2024 г.) годовых объемов жилищного строительства до 120 миллионов квадратных метров, 40 миллионов которых должны приходиться на объемы индивидуального жилищного домостроения [6].

В период с 2015 по 2019 г. объемы строительства индивидуальных жилых домов в России составляли от 31,8 до 36,8 миллионов квадратных метров в год [1]. Таким образом, для достижения целевых показателей необходимо увеличить ежегодные объемы индивидуального жилищного строительства не менее, чем на 10-20%, что, безусловно, является сложной задачей, требующей комплексного подхода к ее решению.

Для достижения указанных объемов жилищного строительства, в том числе, планируется развивать механизмы по предоставлению земельных участков под жилищное строительство. Так, за период реализации Национального проекта площадь земельных участков, вовлеченных в хозяйственный оборот в целях жилищного строительства, должна увеличиться с 41,3 до 50,3 тысяч гектар [6].

В проекте Программы развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации отмечается, что для увеличения объемов нового строительства необходимо значительное увеличение площади земельных участков, предоставляемых в этих целях. В частности, предлагается ряд мер, направленных на вовлечение в хозяйственный оборот дополнительного объема неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участков, обеспечение инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой, актуализацию документов территориального планирования и упрощение процедуры перевода земель иных категорий, расширение перечня категорий граждан, которым земельные участки могут быть предоставлены безвозмездно, а также введение иных льготных условий [7].

По мнению автора, предлагаемые меры в недостаточной степени затрагивают проблему необходимости совершенствования действующих механизмов предоставления земельных участков. В частности, остается незатронутой проблема низкой эффективности реализации земельных участков путем проведения торгов.

Действующим законодательством предусмотрено предоставление гражданам земельных участков, находящихся в публичной собственности и предназначенных для осуществления строительства индивидуальных жилых домов, на платной и бесплатной основе. На общих

* Волкова И.Г. Развитие механизмов предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в целях достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» / И.Г. Волкова // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы Международной научно-практической конференции. - Улан-Удэ, 2021. - С. 106-111

условиях земельные участки предоставляются гражданам на платной основе, путем передачи прав собственности или оформления арендных отношений. Предусмотрена возможность предоставления участков путем проведения торгов в форме аукционов, или без проведения торгов в порядке, указанном в ст. 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) [2, с. 1213].

Согласно ст. 39.18 ЗК РФ для получения земельного участка в собственность либо в аренду граждане могут обратиться в органы исполнительной власти с соответствующим заявлением о предоставлении земельного участка. После этого уполномоченный орган должен разместить информацию о поступлении такого заявления на официальном сайте. Если в течение 30 дней иные лица не обратятся в уполномоченный орган власти с заявкой на приобретение данного участка, то с единственным заявителем оформляется договор купли-продажи либо аренды земельного участка. При наличии заявлений от иных граждан организовывается аукцион по реализации прав на земельный участок [3].

Таблица 1 содержит информацию о количестве размещенных на сайте torgi.gov.ru за 2015 - 2020 годы извещениях о реализации прав на земельные участки, а также о результатах данных процедур. Ввиду отсутствия возможности фильтрации данных по виду разрешенного использования земельных участков, рассматриваемые данные содержат информацию и об аукционах по реализации прав на земельные участки коммерческого назначения. Тем не менее, стоит отметить, что на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство приходится преобладающая доля всех извещений. Справочно представлена информация по отдельным субъектам: г. Москве, Московской области и Республике Бурятия.

Таблица 1
Результаты процедур по реализации прав на земельные участки за 2015–2020 гг.

Наименование показателя по группам	РФ в целом		г. Москва		Московская область		Республика Бурятия	
	шт.	%	шт.	%	шт.	%	шт.	%
Всего извещений	975 790	-	765	-	26 180	-	15 500	-
Извещения о приеме заявлений граждан и фермерских хозяйств о намерении участвовать в аукционе								
Всего	392 900	100%	0	-	16 929	100%	8 851	100%
<i>в том числе:</i>								
отменены	9 629	2,5%	0	-	352	2,1%	131	1,5%
завершены	346 545	88,2%	0	-	16 299	96,3%	8 529	96,4%
объявлены торги	15 817	4,0%	0	-	153	0,9%	27	0,3%
не поступило заявок	18 709	4,8%	0	-	109	0,6%	163	1,8%
заявители не удовлетворяют требованиям	2 200	0,6%	0	-	16	0,1%	1	0,02%
Извещения о проведении торгов на заключение договора аренды								
Всего	406 647	100%	742	100%	7 404	100%	3 776	100%
<i>в том числе:</i>								
состоявшиеся	66 571	16,4%	159	21,4%	2 533	34,2%	407	10,8%
несостоявшиеся с единственным участником	231 548	56,9%	127	17,1%	2 712	36,6%	2 335	61,8%
несостоявшиеся в связи с отсутствием участников	87 633	21,6%	386	52,0%	1 707	23,1%	797	21,1%
Извещения о проведении торгов на заключение договора купли-продажи								
Всего	165 747	100%	22	100%	1 593	100%	2 648	100%
<i>в том числе:</i>								
состоявшиеся	15 807	9,5%	5	22,7%	118	7,4%	165	6,2%
несостоявшиеся с единственным участником	71 441	43,1%	5	22,7%	713	44,8%	1 478	55,8%
несостоявшиеся в связи с отсутствием участников	70 617	42,6%	9	40,9%	705	44,3%	771	29,1%

Всего за рассматриваемый период по всем регионам страны было размещено более 975 тысяч извещений, из которых 40% приходилось на извещения о приеме заявлений граждан о намерении участвовать в аукционе, и 60% — извещения о проведении торгов.

Как видно из таблицы 1, 88,2% всех участков, реализуемых путем приема извещений о приеме заявлений граждан и фермерских хозяйств о намерении участвовать в аукционе, реализуются единственным заявителям. И только в 4% случаях объявляются аукционы в связи

с поступлением заявок от других претендентов на земельные участки. По рассмотренным регионам, а именно по Московской области и Республике Бурятия, доля земельных участков, реализуемых единственным заявителям, составляет более 96%. По г. Москве информация о предоставлении земельных участков в порядке, предусмотренном ст. 39.18 ЗК РФ, вовсе не отображается на сайте torgi.gov.ru.

Доля извещений о проведении торгов на заключение договора аренды составляет 41,7% от общего количества всех извещений, размещенных на сайте torgi.gov.ru за период 2015 - 2020 гг. Доля несостоявшихся в связи с отсутствием участников аукционов составляет 21,6%, доля аукционов с единственным участником составляет 56,9%, и только в 16,4% аукционов принимают участие два и более участника.

Еще более низкие показатели результативности характерны для аукционов на заключение договоров купли-продажи земельных участков. Несостоявшимися в связи с отсутствием участников за рассмотренный период признано 42,6% от общего количества проведенных аукционов. В 43,1% случаев участки были реализованы единственным участникам по начальной цене, и лишь в 9,5% случаев торги признавались состоявшимися и участки реализовывались по цене выше начальной цены предложения.

Таким образом, подавляющая часть земельных участков реализуется единственным заявителям/участникам аукционов. Наименьшим спросом пользуются аукционы по продаже земельных участков в собственность.

Для выявления причин низкой эффективности последних был проведен анализ результатов аукционов по продаже земельных участков в г. Москве. Было выявлено, что 16 из 22 аукционов (или 72,7%) было проведено по продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, 9 из которых были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием участников. Все рассматриваемые аукционы проводились в порядке, предусмотренном ст. 39.18 ЗК РФ для случаев, когда на один и тот же участок претендовало 2 или более заявителей.

Согласно действующему законодательству в Москве и стоимость продажи земельных участков без проведения торгов, и начальная цена аукционов по их продаже устанавливается в размере кадастровой стоимости.

Согласно ст. 39.4 ЗК РФ цена продажи земельных участков под ИЖС при реализации без торгов может быть определена ниже их кадастровой стоимости по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации, тогда как согласно ст. 39.11 ЗК РФ цена продажи на аукционе должна быть определена либо в размере рыночной стоимости на основе отчета об оценке, либо в размере кадастровой стоимости. При условии взаимосвязанности данных процедур (рис.1) установление цены продажи без торгов и на торгах в размере кадастровой стоимости земельных участков является наиболее распространенной сегодня практикой.

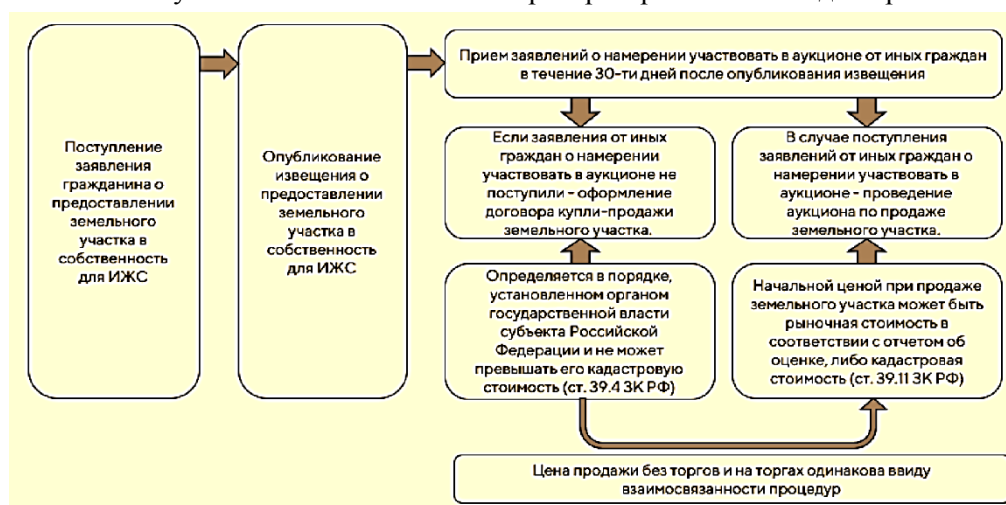


Рис. 1. Общий порядок предоставления земельных участков в соответствии со ст. 39.18 ЗК РФ

Кадастровая стоимость земельных участков, в свою очередь, зачастую превышает их рыночную стоимость, что косвенно подтверждается данными Росреестра о результатах оспаривания в 2019 году кадастровой стоимости более 40 тысяч объектов недвижимости. Так, по итогам 2019 года в результате оспаривания суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости была снижена на 44,8% [4].

Так как при наличии двух и более участников предполагается повышение начальной цены в ходе проведения аукционов, при установлении начальной цены в размере, равном или превышающем их рыночную стоимость, заинтересованность граждан в участии в таких аукционах, очевидно, будет незначительной. Не удивительно, что использование кадастровой стоимости в качестве начальной цены для целей проведения аукционов приводит к тому, что большая часть участков реализуется единственным участникам, либо не реализуется вовсе.

Также следует отметить, что предлагаемые земельные участки чаще всего являются неблагоустроенными, зачастую требуют значительных затрат на подключение к инженерным коммуникациям и обустройство подъездных путей, расчистку участков от кустарников и деревьев.

Решением данной проблемы могло бы стать установление на законодательном уровне возможности предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на льготных условиях по цене ниже их кадастровой стоимости. Реализация данного предложения потребует внесения изменений в ст. 39.11 ЗК РФ.

Также среди причин низкой результативности рассматриваемой процедуры предоставления земельных участков можно отметить низкую информированность граждан о возможности приобретения таких земельных участков, а также недостаточность срока приема заявок при объявлении аукционов для привлечения заинтересованных в приобретении участников.

Актуальность данной проблемы для г. Москвы была подтверждена при участии автора статьи в конкурсе идей, проведенном в 2020 г. для сотрудников органов исполнительной власти города Москвы, входящих в Комплекс экономической политики и земельно-имущественных отношений Правительства Москвы. Идея, предлагаемая автором, вошла в число финалистов конкурса, однако реализация идеи на данный момент не получила дальнейшего развития.

Проведенный выше анализ дает основания предполагать, что выявленные на примере г. Москвы проблемы характерны и для остальных регионов.

Вместе с тем, предлагаемые изменения могли бы способствовать повышению эффективности вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков под индивидуальное жилищное строительство с использованием действующих механизмов и созданию дополнительных благоприятных условий для увеличения объемов индивидуального жилищного строительства.

Литература

1. Ввод в действие жилых домов в городской и сельской местности в Российской Федерации // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Дата обновления: 03.02.2020. Систем. требования: Microsoft Excel. URL: <https://www.gks.ru/folder/14458> (дата обращения: 25.03.2020). Текст: электронный.
2. Волкова И. Г. Управление механизмами предоставления земельных участков в целях развития индивидуального жилищного строительства // Экономика и предпринимательство. 2020. № 2(115). С. 1212-1216.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 2020 год. Москва: Эксмо, 2020. 192 с. Текст: непосредственный.
4. Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2019 г. // Официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/> (дата обращения: 31.03.2020). Текст: электронный.
5. Оперативные данные о вводе в действие общей площади жилых домов // Официальный сайт ЕМИСС Государственная статистика. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/34118> (дата обращения: 02.04.2020). Текст: электронный.
6. Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24.12.2018 N 16) // Справочно-правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/72192510/> (дата обращения: 04.04.2021). Текст: электронный.
7. Проект Программы развития индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации // Официальный сайт Ассоциации «Национальное объединение строителей». Систем. требования: Adobe Acrobat Reader. URL: http://nostroy.ru/news_files/2019/07/23/19.07.2019_26322-НС_07.pdf (дата обращения 03.04.2021). Текст: электронный.

ВОПРОСЫ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА*

А.Н. Глушков, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

(...) -На совещании во Владимире вы обозначили три ключевых момента (земля — инфраструктура — ипотека) для развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Выдвигает ли НОСТРОЙ соответствующие законодательные инициативы? Какие меры по поддержке строителей сюда можно включить?

- Согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», к 2030 году необходимо увеличить годовой ввод объектов ИЖС с 36 до 50 млн кв. м, то есть в 1,4 раза. Если же учесть последовательное снижение эффекта от «дачной амнистии», то фактический рост ввода ИЖС должен составить до двух раз. Однако прогнозировать объемы ввода ИЖС мы сегодня не можем, так как прямое статистическое наблюдение за этим сегментом не ведется, учитывается только фактически введенный объем.

Анализ динамики ежегодного ввода ИЖС показывает, что этот сегмент имеет большой потенциал для развития строительного сектора и достижения целевых показателей нацпроекта. Вместе с тем, в сравнении с многоквартирным домостроением для сегмента ИЖС, по сути, отсутствуют механизмы, способствующие наращиванию объемов частного домостроения.

Так, нет информации о доступных земельных участках, имеющих соответствующую градостроительную подготовку для строительства индивидуальных домов и комфортного проживания граждан. У подавляющего большинства населения отсутствует необходимый уровень доходов, позволяющий построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой за свой счет. Кредитные организации сегодня предлагают для целей ИЖС ипотечные продукты, но случаи данного кредитования фактически единичны. Как правило, процесс и условия возведения частных домов для банков непонятны и не отвечают их требованиям: объекты ИЖС низколиквидны, слабо стандартизированы, не обеспечены инфраструктурой, вследствие чего банки при выдаче займов на ИЖС требуют повышенные залогов — как правило, еще один объект недвижимости, ликвидность которого банку понятна.

Решением этой проблемы станет комплексный подход к развитию сегмента ИЖС. В первую очередь, в каждом субъекте России должен быть создан региональный оператор, главная задача которого — вовлечь в процесс все заинтересованные стороны и консолидировать все необходимые ресурсы. Именно в его ведении будут находиться вопросы создания электронного земельного банка, реализации упрощенного порядка перевода земель в нужную категорию, подготовки градостроительной документации. Далее необходимо будет решать вопросы синхронизации планов развития территорий и инвестиционных программ ресурсоснабжающих организаций, а также создания объектов социальной и дорожно-транспортной инфраструктур. Подобный опыт уже успешно реализован в Белгородской области.

Важно понимать, что не у всех граждан имеются достаточные денежные средства на строительство дома, в связи с чем необходимо отдельно прорабатывать ипотечное меню для развития сегмента ИЖС.

Может показаться, что это развитие требует большого государственного участия без значимого эффекта, но это не так. Суммарные внебюджетные средства, которые можно привлечь на такие проекты, будут в 20 раз больше, чем средства федерального и региональных бюджетов, требующиеся для развития инфраструктуры.

Эти инициативы мы обсуждаем с другими экспертами на площадке российского правительства и профильного министерства.

- Сейчас не менее животрепещущая тема, по которой мнения специалистов разнятся, — льготная ипотека. Как вы оцениваете ее результаты? Стоит ли ее продлевать или трансформировать? И каким образом?

- Для стабилизации и последующего снижения цен на квартиры должны заработать законы экономики — предложение должно превысить спрос. Но следует помнить и о произошедшем снижении уровня доходов населения.

* Глушков А.Н. Кадры, деньги, два жилья: [вопросы развития индивидуального жилищного строительства] / А.Н. Глушков; беседовал С. Вершинин // Строительная газета. – 2021. - 11 июня. – С. 1, 4-6. - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

Поэтому перед государством сегодня стоит двойная задача — поддерживать текущий уровень спроса и способствовать увеличению объема предложения на рынке. По каждому направлению существует ряд препятствий, но пути их преодоления уже определены, и правительство ведет планомерную работу по каждому.

Стратегическая задача государства заключается не только в том, чтобы построить много жилья. Задача — в улучшении жилищных условий граждан, то есть должно появиться много качественного, разнообразного и, главное, доступного любому гражданину жилья.

В этой связи правительству совместно с ЦБ РФ, безусловно, целесообразно продолжать работу по развитию ипотечных продуктов для граждан с разным уровнем доходов, поддержке низких ставок по ипотеке для всех категорий заемщиков.

По результатам проведенных мониторингов и анализов ситуации на рынке жилищного строительства правительство пришло к выводу, что низкие ставки по ипотеке — это действенный механизм реализации права гражданина на комфортные условия жизни. Президент России Владимир Путин в рамках своего выступления на Петербургском экономическом форуме объявил о поддержке инициативы о продлении программы льготной ипотеки еще на один год для всех регионов страны на одинаковых условиях, а также о расширении программы льготной ипотеки для семей с детьми. Таким образом, уровень спроса на первичном рынке жилья на ближайший год мы сохраним. Напомню, что особенно эта мера важна для застройщиков, достраивающих объекты по «старым» правилам: стабильные продажи обеспечат стабильное финансирование строительных работ, а значит, и своевременный ввод домов в эксплуатацию.

Но останавливать на этом работу не стоит, необходимо развивать «ипотечное меню» для всех категорий граждан: льготная ипотека (7%), семейная (4-5%), сельская (3%), ИЖС (6%), ипотека на приобретение первого жилья (6%). При стабильно низких ставках не будет резких всплесков, стимулирующих рост цен, произойдет стабилизация цен на рынке.

Помимо доступной ипотеки необходимо стимулировать проекты, в рамках которых комплексно решаются вопросы улучшения городской среды, ведь по-прежнему потребителю предлагают только квадратные метры.

В целом же вопрос увеличения объемов текущего строительства комплексный, поэтому НОСТРОЙ провел подробный анализ существующих проблем и препятствий для развития рынка и консолидировал основные предложения профсообщества. Большинство из них касаются необходимости совершенствования механизма проектного финансирования: оптимизация требований к заемщику-застройщику, расширение продукта для строительства объектов социальной инфраструктуры в проекте жилой застройки, снижение требований по залоговому обеспечению, сокращение количества и размера банковских комиссий и другие.

- На каком этапе сейчас находится стройотрасль в смысле ценообразования? Что необходимо сделать, чтобы его новая формула начала эффективно работать?

- В настоящее время действует утвержденный российским правительством план мероприятий по совершенствованию ценообразования в стройотрасли, мероприятия которого направлены на совершенствование базисно-индексного метода строительства и подготовку новой нормативной базы, а также на переход в 2022 году на ресурсно-индексный метод.

На сегодняшний день преимущественно действует базисно-индексный метод определения стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта. Это значит, что сметная документация составляется с использованием сметных нормативов (федеральных единичных расценок), стоимость которых определена в уровне цен 2000 года. Для перевода в текущий уровень цен используются усредненные индексы, которые рассчитываются Главгосэкспертизой России на основании мониторинга строительных ресурсов регионами.

В итоге двадцатилетнего использования сметно-нормативной базы нарастает разница между конъюнктурой рынка стройматериалов, стоимостью эксплуатации машин, уровнем зарплат и текущим уровнем сметных цен, а усреднение индексов становится чрезмерным. Данные индексы не могут оперативно реагировать на резкие колебания цен на рынке, что в свою очередь не отражает реальной стоимости строительства на сегодняшний день. (...)

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ «МАЛОЭТАЖКИ» ТРЕБУЮТ СРОЧНЫХ ОТВЕТОВ*

Е.Л. Николаева, председатель Комиссии по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Московской городской Думы, президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС)

Как решить проблему инженерной и транспортной инфраструктуры для малоэтажного жилищного строительства (МЖС), чтобы было и дешево, и сердито? Как сделать так, чтобы коттеджные поселки были надежно связаны с «большой землей»? От поиска ответов на эти вопросы во многом зависит будущее «малоэтажки». А ведь чтобы раз и навсегда «закрыть» в сегменте инфраструктурную тему, достаточно сделать сети и дороги инвестиционно привлекательными. Приток капитала в данную отрасль нужно стимулировать, например, путем создания и развития «малого государственно-частного партнерства» (ГЧП) — небольших, локальных инфраструктурных проектов, реализуемых на муниципальном уровне, максимум на уровне субъектов РФ.

Думаю, что можно назвать основные черты таких проектов:

- относительно небольшой масштаб, как территориальный (от 50 гектаров осваиваемой территории категории Greenfield («чистое поле» для деятельности)), так и финансовый (до 0,5-1 млрд рублей вложений);

- объектами будут являться подъездные и внутренние дороги, территориальные сети и сооружения водоснабжения и канализации, социальные объекты, предусмотренные в проекте планировки данной территории, прежде всего объекты здравоохранения и образования;

- достаточно долгие сроки окупаемости порождают, соответственно, необходимость либо субсидирования, либо иного стимулирующего механизма, позволяющего ускорить возврат инвестиций;

- предоставление инвестору гарантированной доходности, в том числе путем субсидирования тарифов либо эксплуатационных выплат, в случае если пользование созданным объектом, например, дорогами, объектами здравоохранения и т.д., осуществляется жителями бесплатно.

Конечно, для того, чтобы данные проекты запустились, необходимо на законодательном уровне принципиально урегулировать систему взимания коммунальных платежей в организованных проектах МЖС, поскольку структура затрат по их содержанию качественно отличается от многоквартирных домов, урегулировать вопросы собственности на общие территории, прежде всего используя механизм передачи их муниципалитетам, урегулировать связанные с этим вопросы налогообложения.

Как мы видим, вопрос развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в целом и МЖС в частности — действительно многогранный и требует тесной совместной работы законодателя, органов исполнительной власти (как федеральных, так и региональных) и, безусловно, представителей бизнеса и конечного потребителя. Его невозможно решать частями. При грамотном структурированном подходе открываются перспективы развития порядка десяти базовых и еще большего количества сопутствующих индустрий (включая девелопмент, управление и эксплуатацию, домостроение, инфраструктурные проекты, энергосберегающие и экотехнологии, дизайн, образование, досуговые сферы и так далее). При последовательном выстраивании экосистемы, основанной на экономической и социальной составляющих, мы имеем все возможности получить как действительно взрывной рост рынка ИЖС, так и максимальный синергетический эффект для всех участников процесса.

Что же касается транспортной доступности объектов «малоэтажки», ответ содержится в пункте 3 Постановления Конституционного суда (КС) РФ №55 от 28 декабря 2021 года, где сказано, что обеспечение реализации гражданами, проживающими в этих домах, конституционного права на жилище — условия для осуществления которого обязаны создавать органы государственной власти и местного самоуправления (части 1 и 2 статьи 40 Конституции РФ) — предполагает, помимо прочего, создание и надлежащую эксплуатацию объектов коммунальной инфраструктуры, предназначенной для обслуживания как самих домов, так и выделенных под их строительство земельных участков. Создание комфортной среды для проживания в жилых домах, расположенных в населенных пунктах, исторически относилось и сегодня относится к компетенции органов местного самоуправления (пункт 3.1. того же Постановления КС РФ). Однако по факту всеми этими вопросами занимается девелопер, естественно, с соответствующим отнесением этих расходов на цены квадратного метра жилья в поселке либо путем дополнительных взносов со стороны приобретателей жилья.

Поэтому и необходимы новые, объединяющие эти положения формы. Как я уже сказала, такой формой достижения баланса государственного и частного интереса может стать «малое ГЧП». Необходимо также скорейшим образом решать вопросы законодательного регулирования эксплуатации жилья, в том числе и ранее созданного, а не только вновь создаваемых поселков.

* Николаева Е.Л. Внутри и около: инфраструктурные вопросы для «малоэтажки» требуют срочных ответов / Е.Л. Николаева // Строительная газета. – 2022. - 18 марта. – С. 8

МОЯ КРЕПОСТЬ: КАК ИНИЦИАТИВА «МОЙ ЧАСТНЫЙ ДОМ» ИЗМЕНИТ РЫНОК ЖИЛЬЯ*

К. Петрова

Многие из нас хотят переехать из квартиры в свой дом, пандемия только усилила этот тренд. И государство готово отвечать на запрос со стороны общества, тем более что развитие индивидуального жилищного строительства позволяет расширить отечественный рынок жилья в целом. О том, как инициатива «Мой частный дом» сделает строительство собственного дома проще и доступнее, читайте в материале портала национальныепроекты.рф.

Президент РФ Владимир Путин 21 апреля 2021 года поручил предусмотреть специальный механизм поддержки в нашей стране индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Дело в том, что одна из главных целей нацпроекта «Жилье и городская среда» — это введение не менее 120 млн кв. м жилья ежегодно к 2030 году, и ее невозможно достичь без развития ИЖС (на него должно приходиться 50 млн кв. м из этого объема).

В результате была разработана инициатива «Мой частный дом», и правительство занимается подготовкой и внедрением различных инструментов поддержки ИЖС.

Повысить доступность

В первую очередь речь идет о льготной ипотеке для ИЖС. Причем ее запуск планируется уже в текущем году, рассказывал ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин. Участие в формировании такого продукта принимает и Банк России.

«В целом доступный ипотечный продукт — важная мера для отечественного рынка. У многих россиян благодаря ему появится возможность решить жилищный вопрос», — считает генеральный директор производственной компании «Технониколь» Владимир Марков.

При этом, по его словам, сейчас необходимо решить вопрос с ликвидностью постройки. В сегменте ИЖС больше всего проблем возникает именно при кредитовании на этапе строительства из-за отсутствия четких требований к предмету залога.

«Если в ситуации с готовым жильем дом служит предметом залога, то на этапе стройки обеспечение как таковое отсутствует, — говорит Марков. — Поэтому важно понять, какие условия банк будет предъявлять, например, к земельному участку, его расположению и инженерным сетям для одобрения кредита».

Также трудности могут возникнуть с оценкой объекта недвижимости, поскольку большинство людей строят индивидуальные дома самостоятельно. При этом цена одних и тех же стройматериалов может различаться в зависимости от региона и поставщиков. Но из-за отсутствия рынка организованной девелоперской застройки банкам непонятно, как оценивать и с чем сравнивать проект.

«ИЖС — это один дом, который должны оценивать квалифицированные специалисты. И для каждого нового объекта банк должен провести процедуру проверки и оформления, аналогичную той, что он проводит для многоквартирного дома», — отметил эксперт.

Упростить процедуры

К 2022 году также планируется запустить механизм быстрой оценки и межевания земельных участков под индивидуальное домостроение, а также их подключения к инженерным системам.

«Этот механизм даст необходимую прозрачность для банков, предоставляющих возможность ипотечного кредитования, — считает юрист цифровой платформы законодательных инициатив «Инициатор» Андрей Завертяев. — Банки часто отказывают в кредитовании индивидуального жилищного строительства, так как не могут правильно его оценить».

Как заявила порталу глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева, во многом именно недостаточная оптимизация процессов регистрации прав на недвижимость, сложность механизмов получения документов на землю, высокая стоимость подключения к коммуникациям сегодня тормозит развитие строительства в формате ИЖС.

«Если инициатива «Мой частный дом», как было заявлено, позволит упростить и ускорить данные процессы, то результат может оказаться крайне позитивным как для домохозяйств, так и для многих сфер бизнеса в строительной сфере», — уверена она.

«Инициатива «Мой частный дом» также предполагает снижение затрат на технологическое присоединение инженерных сетей и уменьшение бюрократических процедур по их оформлению», — рассказал руководитель практики ЖКХ, экологии и природопользования Московской коллегии адвокатов «Арбат» Сергей Сергеев.

* Петрова К. Моя крепость: как инициатива «Мой частный дом» изменит рынок жилья / К. Петрова // Сайт АНО «Национальные приоритеты», 21 сентября 2021 г. - <https://национальныепроекты.рф/> (дата обращения: 11.04.2022)

При этом он напомнил, что ранее государство уже делало шаги в этом направлении. Во многих регионах уже несколько месяцев полным ходом идет процесс социальной газификации, в рамках которой правительство поручило поставщикам газа бесплатно проложить сети непосредственно до границ земельных участков, взяв на себя соответствующие затраты.

«Полагаю, что подобные механизмы получают развитие в том числе в рамках данной инициативы», — отметил Сергеев.

«Помимо обеспечения населения финансовой поддержкой и снижения бюрократической нагрузки, необходимо развивать инженерную и транспортную инфраструктуру в регионах», — добавил в свою очередь Марков.

По его словам, инфраструктура окупается очень долго, поэтому вложения в нее малопривлекательны для инвесторов.

«Если государство поучаствует в этом с бизнесом, выступит либо соинвестором, либо появятся субсидии для компаний с понятным механизмом возврата вложений из бюджета или, к примеру, льготные кредиты с очень низкими или вовсе нулевыми ставками на очень долгий срок — такой подход будет стимулировать развитие ИЖС и подстегнет активный спрос на земельные участки», — уверен гендиректор «Технониколь».

Найти из чего выбрать

Для того, чтобы сделать ИЖС более доступным для населения, Минстрой совместно с ДОМ.РФ объявил всероссийский конкурс на разработку проектов индивидуальных домов, по результатам которого будет сформирован общедоступный реестр лучших проектов, прошедших государственную экспертизу и готовых к реализации.

Чтобы в режиме онлайн можно было выбрать такой типовой проект с готовой документацией, ДОМ.РФ, Минстрой и Минцифры разрабатывают специальный суперсервис.

«Государство планирует разработать около 50 стандартов типовых малоэтажных домов, что даст возможность застройщикам строить дешевле, а клиенту — определенный простор для выбора, — высказал свое мнение порталу владелец строительной компании «Дом Лазовского» Максим Лазовский. — Главное — прозрачность типовой сметы позволит повысить привлекательность кредитов под ИЖС у банков, они будут понимать, на что переводятся транши».

Тренд на укрупнение

«Меры государственной поддержки, ранее сосредоточенные на сегменте многоквартирного жилого строительства, смещаются к ИЖС как раз вслед за потребительским спросом, а не наоборот», — говорит Завертяев. По словам Завертяева, больше половины потребителей сориентированы на укрупнение площади жилья. «На изменения в предпочтениях граждан повлияли и условия пандемии, люди по-другому взглянули на определение параметров комфортного жилья», — уточнил он.

Николаева также отметила возросший спрос на ИЖС во многих регионах нашей страны. Причем такие тенденции наблюдаются не только в столице и городах-миллионниках, но и за их пределами.

«Пандемия создала определенную вариативность при выборе жилья. У многих людей, которые ранее не сомневались в городском формате жизни, перед глазами возникла реальная альтернатива со множеством преимуществ», — рассказала она. В большей степени это справедливо для семей с детьми, которые задумались о постройке или приобретении собственного безопасного и спокойного убежища от вызовов современного мира.

Из квартиры в дом

Председатель комиссии по ЖКХ, строительству и экологии Общественной палаты Жуковского Павел Соболев считает, что благодаря инициативе «Мой частный дом» повысится уровень доверия к загородному строительству, так как упростится процедура получения ипотеки на дом, а застройщиков будут регулировать с помощью эскроу-счетов.

«Я думаю, что в будущем программа «Мой частный дом» позволит значительно увеличить количество квадратных метров жилого фонда в России, разгрузит мегаполисы за счет внутренних миграций, а также позволит стабилизировать цены на квартиры», — заявил он, отметив, что сейчас по цене двухкомнатной квартиры в Москве можно построить дом в области.

По словам промышленного эксперта, кандидата экономических наук Леонида Хазанова, инициатива не только поможет реализовать мечту тем, кто хотел жить в своем собственном доме, но и будет способствовать решению жилищного вопроса.

«Она может дать сильный импульс строительству в районах страны, где нет смысла возводить многоэтажные дома или по каким-то причинам лучше этого не делать (например, из-за инженерно-геологических условий), и может помочь разгрузить исторические центры региональных городов, дав возможность превратить их в полноценные туристические зоны», — сказал он. Хазанов уверен, что «Мой частный дом», подкрепленная дешевым ипотечным кредитованием, отлично выстрелит на отечественном рынке, обеспечив большое количество участников этой инициативы.

Часть 2. Справочная информация

МЕХАНИЗМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ

КОМПЛЕКСНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ*

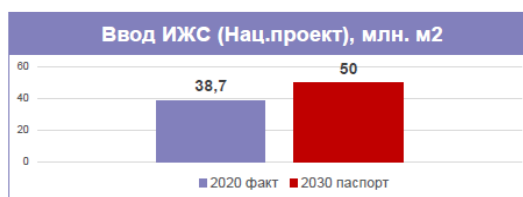
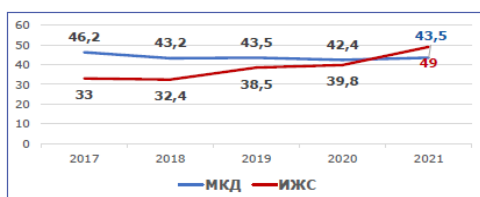
НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Круглый стол, посвященный инструментам стимулирования инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства, состоялся 1 марта в рамках Российской строительной недели – 2022. Его модератором выступил вице-президент РСС, председатель Комитета РСС по улучшению инвестиционного климата и комплексному развитию территорий, координатор НОСТРОЙ по СФО Максим Федорченко.

Вице-президент НОСТРОЙ Антон Мороз познакомил собравшихся с механизмами финансирования проектов комплексной малоэтажной и индивидуальной жилой застройки и презентовал федеральный проект «Мой частный дом», одним из ключевых разработчиков которого стал НОСТРОЙ. Паспорт проекта был разработан и утвержден в 2021 году российским правительством совместно с профессиональным сообществом. Антон Мороз перечислил ключевые меры для развития индивидуального домостроения в регионах России, а также основные новеллы Федерального закона № 476-ФЗ, который урегулировал порядок заключения договора долевого участия на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

«Но важно понимать, что не у всех граждан есть деньги на строительство дома, поэтому нужно отдельно прорабатывать ипотечное меню для развития сегмента ИЖС», – подчеркнул спикер и представил четыре основных кредитных продукта НОСТРОЙ, для каждого из которых были проработаны критерии и условия займа. Кредитование граждан при комплексной застройке ИЖС или при строительстве профессиональным подрядчиком уже существует. Но для тех, кто планирует строить дом собственными силами или с привлечением отдельных бригад, необходимо создать новые ипотечные продукты, выразил вице-президент НОСТРОЙ позицию нацобъединения. «Мы предложили два варианта банкам. Первый – это строительство ИЖС под гарантии регионального оператора ИЖС. И второй – стройка «хозспособом» с выдачей вначале потребительского кредита и последующей его конвертации в ипотечный заем после регистрации построенного ИЖС», – пояснил он.

Цифры и факты



- С 2017 по 2022 год ввод ИЖС увеличился почти на 16 млн.м2.
- В 2021 году ввод ИЖС вырос на 10 млн.м2 по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

- Согласно паспорту Национального проекта к 2030 году необходимо увеличить ежегодный ввод ИЖС с 36 до 50 млн.м2 (в 1,4 раза). Если учесть ежегодное сокращение эффекта от «дачной амнистии», то фактический рост ввода ИЖС должен составить до 2 раз.
- При определении территорий для развития ИЖС необходимо синхронизироваться со стратегией пространственного развития Российской Федерации.

Проект «Мой частный дом»

Вызовы и проблемы

Согласно исследованию ДОМ.РФ и ВЦИОМ, мечты россиян об идеальном жилье противоположны реальной ситуации: из квартиры в индивидуальные дома хотят переехать более половины живущих в квартирах (59%, или 23,2 млн семей)

ПРОБЛЕМЫ:

- ОТСУТСТВИЕ БАНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, которые имеют соответствующую град. подготовку для ИЖС.
- ДОРОГОСТОЯЩЕЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** и подключение к ним.
- ОТСУТСТВИЕ У ПОДАВЛЯЮЩЕГО ЧИСЛА НАСЕЛЕНИЯ ДОХОДОВ**, позволяющих построить собственный дом и обеспечить его соответствующей инфраструктурой.
- Кредитные организации предлагают ипотечные продукты для целей строительства ИЖС, но, как правило, процесс и условия создания таких домов **НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ТРЕБОВАНИЯМ БАНКА**: ИЖС низко-ликвидны, слабо стандартизированы, не обеспечены инфраструктурой

* Сайт ассоциации НОСТРОЙ, 1 марта 2022 г. - <https://nostroy.ru/> (дата обращения: 11.04.2022). - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

Проект «Мой частный дом»

Ключевые факторы для развития строительства ИЖС

ЗЕМЛЯ

- Упрощение процедур предоставления земельных участков для ИЖС на льготных условиях,
- Разрешение строительства ИЖС на землях любых категорий (кроме ООПТ и сельхоз.угодий).
- Градостроительная подготовка земельных участков по ИЖС.
- Формирование банка земельных участков.

ИПОТЕКА

- Разработка и внедрение ипотечных продуктов для ИЖС для всех категорий застройщиков, включая граждан, строящих «хоз.способом».
- Для повышения ликвидности необходимо внедрять реестр типовых проектов ИЖС.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Обеспечение частных застройщиков подключением ко всем видам сетей.
- Установление «выровненного платежа» за все виды сетей».
- Развитие системы газоснабжения бытовых потребителей в РФ.
- Социальная инфраструктура для кварталов ИЖС.

Проектное финансирование для комплексных проектов ИЖС

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ

- Введено понятие **малоэтажного жилого комплекса**.
- Механизм проектного финансирования** и институт **долевого строительства** распространен на сегмент ИЖС.
- Земельный участок и общее имущество переходит в **общую долевую собственность** после ввода в эксплуатацию.
- Установлена обязанность застройщика по установлению **гарантийного срока** не менее 5 лет.
- Счета эскроу раскрываются после завершения всего проекта и ввода в эксплуатацию **всех ОКС (жилые и инфраструктура)**

Ипотечное меню для ИЖС – предложение:

	1 – СПЕЦ.ЗАСТРОЙЩИК	2 – ГЕНПОДРЯЧИК	3 – РЕГ.ОПЕРАТОР	4 – ГРАЖДАНИН
Заказчик строительства	Специализированный застройщик	Гражданин	Гражданин	Гражданин
Владелец земли	Специализированный застройщик	Гражданин	Гражданин (передана от Рег.оператора ИЖС)	Гражданин
Градостроительная подготовка территории	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическая, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическая, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Обеспечение транспортной инфраструктурой	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Подключение к инженерной инфраструктуре	Специализированный застройщик (возможно с участием Рег.оператора ИЖС)	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ	Рег.оператор ИЖС	Фактическое, оценивается банком с учетом стандарта ДОМ.РФ
Проект дома и смета строительства	Выбор застройщика: - из библиотеки типовых проектов; - индивидуальные проекты; - домокомплекты высокой готовности	Выбор гражданина Приоритет: - из библиотеки типовых проектов; - домокомплект высокой готовности. Если индивидуальный проект, то оценивается банком с учетом стандартов ДОМ.РФ	Выбор гражданина - из библиотеки; - домокомплект; - индивидуальный проект. Установлены требования по архитектурному облику: генплан, вид фасада, цвет кровли, ограждение участка, ширина проездов и улиц	Выбор гражданина Приоритет: - из библиотеки типовых проектов; - домокомплект высокой готовности. Если индивидуальный проект, то оценивается банком с учетом стандартов ДОМ.РФ
Подрядчик	На выбор специализированного застройщика	Генподрядчик из реестра профессиональных участников	Собственными силами гражданина полностью или частично	Собственными силами гражданина полностью или частично
Строительный контроль	Специализированный застройщик	Дистанционный, через приложение	Рег.оператор ИЖС (в т.ч. с использованием приложения)	Дистанционный, через приложение
Особенности финансирования	Аналог 214-ФЗ: Эскроу счета + Проектное финансирование застройщика	Средства выплачиваются подрядчику после завершения работ (этапов работ)	Рег.оператор ИЖС (казенное учреждение) принимает на себя риски низкого качества строительства и незавершения строительства	До завершения строительства ИЖС – «потребительский кредит»; После завершения – рефинансирование на условиях ипотечного кредита

Доля в объеме ИЖК
(экспертная оценка)

10%

15%

25%

15%

Часть 3. Материалы социологических опросов*



ОТНОШЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ К ТИПОВЫМ ПРОЕКТАМ ИЖС

В качественном типовом ИЖС заинтересованы 70% россиян

Россияне положительно относятся к типовым проектам при строительстве частных домов и в случае создания соответствующего каталога сертифицированных проектов готовы им воспользоваться. Так ответили 70% респондентов, принявших участие в новом опросе ДОМ.РФ и ВЦИОМ.

В ходе исследования у граждан спросили, готовы ли они при строительстве своего дома отдать предпочтение типовому проекту. Утвердительно ответили лишь 20% из тех, кто собирается улучшать жилищные условия в течение пяти лет. Однако в случае создания каталога типовых решений, отвечающих всем требованиям безопасности, прошедших техническую и архитектурную экспертизу, воспользоваться такими проектами готовы уже в 3,5 раза больше граждан — 70%.

«Опрос показал, что в стране востребовано типовое частное домостроение. Люди поддерживают идею создания общедоступного реестра проверенных проектов и готовы им пользоваться. Для реализации этого запроса ДОМ.РФ совместно с Минстроем создает открытый каталог типовых решений для ИЖС. Недавно завершился всероссийский конкурс, по итогам которого отобраны 40 лучших проектов. Это важный шаг в сторону создания цифрового суперсервиса, где любой желающий сможет выбрать понравившийся ему проект дома, найти подрядчика и сформировать заявку на ипотеку. Объем ипотечного кредитования на индивидуальное домостроение вырастет в разы. Как результат, дополнительно десятки тысяч семей смогут ежегодно улучшать жилищные условия», — говорит руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

Среди достоинств типовых проектов респонденты, намеренные улучшить жилищные условия в перспективе пяти лет, отмечают возможность заранее протестировать дом своей мечты, изучить отзывы других пользователей (44%). Типовые проекты позволяют облегчить и процесс строительства: проектные решения уже апробированы, риски возникновения проблем при строительстве минимальны (27%). К недостаткам типовых проектов ИЖС граждане относят необходимость их доработки под конкретный земельный участок (37%) и отсутствие индивидуальности (35%).

Подробнее — в исследовании об отношении россиян к типовым проектам ИЖС.

Телефонный опрос проводился в июле 2021 года по всей территории России. В нём приняли участие 1,6 тыс. респондентов в возрасте от 18 лет.

Справочно: Конкурс типовых проектов ИЖС был запущен Фондом ДОМ.РФ по поручению Заместителя Председателя Правительства РФ В. Абрамченко 1 июля 2021 года. Итоги конкурса были подведены 23 сентября. Проекты-победители пройдут государственную экспертизу и будут включены в реестр типовых проектов, формированием которого занимается Минстрой России.

Отношение населения к типовым проектам ИЖС

При строительстве индивидуальных домов россияне, планирующие улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе, выберут:



В случае создания каталога типовых проектов, прошедших все экспертизы, им готовы воспользоваться **в 3,5 раза** больше россиян

<30% индивидуальный проект

70% типовой проект

Основным источником информации о типовых проектах является «сарафанное радио», только **каждый шестой россиянин**, планирующий улучшение жилищных условий в пятилетней перспективе, пользуется **сайтами-агрегаторами проектов домов**.

Сформирован **спрос на суперсервис**, который **объединит на одной платформе** все услуги по выбору типового проекта, прошедшего необходимые экспертизы, а также по подбору подрядчиков для строительства индивидуального дома.

*Официальный сайт Акционерное общество «ДОМ.РФ» - <https://дом.рф/> (дата обращения: 07.04.2022). - Материалы приводятся выборочно в соответствии с предметно-тематической проблематикой инфодосье.

3/4 населения положительно относится к типовым проектам:



Плюсы

- Визуализация и отзывы реальных пользователей
- Минимизация рисков строительства
- Точная оценка расходов на строительство



Минусы

- Необходимость доработки проекта под конкретный участок
- Отсутствие индивидуальности

Отношение населения к типовым проектам ИЖС

В целом население относится положительно к типовым проектам ИЖС – так ответили 74% семей:

- среди семей, планирующих улучшение жилищных условий в пятилетней перспективе, доля положительно относящихся к типовым проектам еще выше – 82%

- Только менее 2% респондентов заявили, что не слышали о них ранее

Как в целом вы относитесь к типовым проектам, % по группам



Все население
Планирующие изменение жилищных условий в пятилетней перспективе

По какому проекту вы бы предпочли строить частный дом, % по группам



Все население
Планирующие изменение жилищных условий в пятилетней перспективе

Основные плюсы готовых проектов частных домов, % среди желающих улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе (до 3 вариантов ответов)



Однако если бы сейчас пришлось заниматься строительством индивидуального дома, только 20% выбрали бы типовой проект:

- Большинство (67% всего населения и 73% планирующих улучшить свои жилищные условия в пятилетней перспективе) предпочли бы строительство по индивидуальному проекту

Достоинства и недостатки типовых проектов ИЖС

Ключевыми преимуществами типовых проектов является возможность заранее протестировать дом своей мечты, изучить отзывы других пользователей (44%):

- Типовые проекты позволяют облегчить и процесс строительства: проектные решения уже апробированы, риски возникновения проблем при строительстве минимальны (27%)

- Респондентов привлекает и возможность сэкономить на стоимости самого проекта повторного применения (26%), а также понимание точного объема стройматериалов и затрат на них (26%)

Недостатками типовых проектов граждане считают необходимость их доработки под конкретный земельный участок (37%) и отсутствие индивидуальности (35%)

18% считает, что конечный результат строительства по типовым проектам окажется хуже проектных решений

Каждый десятый отметил отсутствие минусов у типовых проектов

- На отсутствие плюсов указало только 2%

Выбор типовых проектов

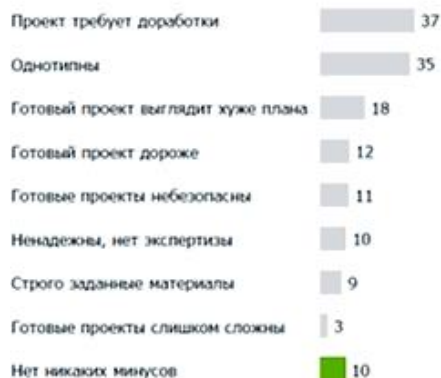
Ключевыми характеристиками при выборе типовых проектов ИЖС для граждан являются параметры, определяющие **безопасность**: фундамент и инженерные коммуникации (55%) и наличие заключения экспертизы безопасности (38%) - Характеристики дома (этажность, комнатность) важны для 38% россиян, собирающихся улучшить свои жилищные условия в пятилетней перспективе - Наименее важными характеристиками являются используемые материалы и срок строительства

При поиске информации о типовых проектах респонденты планируют обратиться к **родным, друзьям и знакомым (39%)**, а не к специализированным источникам информации - К существующим сайтам-агрегаторам-проектов домов готовы обратиться только 18% россиян, планирующих улучшение своих жилищных условий в пятилетней перспективе

В случае создания каталога готовых проектов, которые отвечают всем требованиям безопасности и прошли техническую и архитектурную экспертизу, количество желающих воспользоваться готовыми типовыми проектами вырастает в 3,5раза

- Воспользоваться такими проектами будут готовы 70% россиян, планирующих улучшение своих жилищных условий в пятилетней перспективе

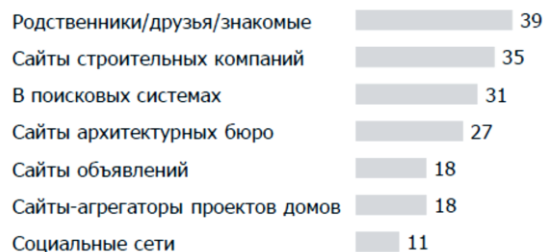
Основные минусы готовых проектов частных домов, % среди желающих улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе (до 3 вариантов ответов)



На какие характеристики в типовых проектах вы обратите внимание в первую очередь, % среди желающих улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе (несколько вариантов ответов)



Где бы вы стали искать информацию о типовых проектах, % среди желающих улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе (до 3 вариантов ответов)



Готовность строить дом по типовому проекту из каталога, % среди желающих улучшить жилищные условия в пятилетней перспективе



СПРОС НАСЕЛЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ДОМОВ

Россияне назвали характеристики идеального загородного дома

22 сентября 2021 г.

Идеальный индивидуальный дом, по мнению россиян, прежде всего, должен быть обеспечен всей необходимой инфраструктурой и располагаться не дальше, чем полчаса езды от работы. Таковы результаты совместного опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, проведенного летом этого года.

Исследование показало, что спрос на индивидуальные дома в России продолжает расти: за год число семей, которые хотели бы жить в частном доме, выросло на 1,7 млн и достигло 45,4 млн семей (73% всех домохозяйств). При этом самый востребованный формат индивидуального жилья у россиян – кирпичный или деревянный дом, с двумя этажами, площадью 80–120 кв. м.

«Рассматривая возможность строительства или приобретения жилого дома, граждане выбирают место для постоянного проживания. Поэтому они хотят, чтобы жилье имело хорошую транспортную доступность и развитую инфраструктуру. Две трети тех, кто собирается купить или построить свой дом в ближайшие пять лет, заявили, что он должен располагаться не более чем в 30 минутах езды от работы. Более половины семей считают принципиальным наличие поблизости социальных объектов, объектов торговли и услуг», – прокомментировал руководитель Аналитического центра ДОМ.РФ Михаил Гольдберг.

В целом портрет идеального индивидуального жилья глазами россиян выглядит так:

Материал стен – кирпич (57%) или дерево (34%)

Количество комнат – 4 и более (69%)

Средняя площадь от 80 до 120 кв. м (93%)

Количество этажей – 2 (52%)

Транспортная доступность – не более 30 минут езды от работы (67%)

Наличие поблизости остановок общественного транспорта (40%)

Близость социальных объектов, объектов торговли и услуг (55%)

Наличие детских площадок и зон отдыха (38%)

«Если строить дома с такими характеристиками, удастся раскрыть огромный потенциал индивидуального домостроения в нашей стране, который измеряется сотнями тысяч единиц жилья в год», – говорит Михаил Гольдберг.

Подробнее о желаемых характеристиках жилья – в исследовании.

Характеристики спроса на индивидуальные дома



Собственный дом – идеальный формат жилья для 45,4 млн семей (73%, +2 п.п. к 2020 г.)

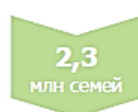
- это в 2 раза больше числа семей, проживающих в индивидуальных домах на сегодняшний день (21,6 млн, или 35%)

Большинство семей живут в многоквартирных домах (40,1 млн семей, 65%), при этом 64% из них (25,6 млн) хотели бы переехать в собственный дом



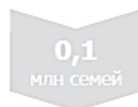
Построить свой дом в течение ближайших пяти лет хотят 2,8 млн семей.

Это 40% от всего запроса на индивидуальные дома (включая как строительство, так и приобретение готового дома на первичном или вторичном рынке)



Платежеспособный спрос в 5-летней перспективе составляет около **2,3 млн семей**

- Ежегодный спрос – **460 тыс. в год**, что примерно в 1,5 раза выше текущего объема ввода индивидуальных домов
- Данный спрос можно реализовать только при условии массового **строительства домов с желаемыми характеристиками**



По текущим ставкам (от 10-11%) ипотекой на строительство

индивидуального дома готовы воспользоваться **88 тыс. семей** в ближайшие 5 лет

- Ежегодный спрос – **17-18 тыс. ипотечных кредитов в год**
- Это лишь 4% от спроса на строительство индивидуального дома



При запуске **массовой программы ипотеки** на ИЖС под 8-9% потенциальный объем рынка ипотеки на ИЖС может составить **800 тыс. семей** в ближайшие 5 лет

- Ежегодный спрос – **160 тыс. в год**
- Основной рост – за счет семей, не рассматривающих строительство индивидуального дома с ипотекой на текущих условиях
- **69% семей**, желающих взять ипотеку на ИЖС в перспективе 5 лет, **готовы к обязательному привлечению подрядчика** (540 тысяч ипотечных кредитов в ближайшие 5 лет)

Таким образом, потенциальный объем ипотечного рынка на ИЖС может вырасти в 6 раз до 540 тыс. ипотечных кредитов в ближайшие 5 лет

- Ежегодный спрос – 108 тыс. в год
- Доля ипотеки в строительстве индивидуальных домов вырастет с 4% до 19%

Для реализации этого сценария необходимо формирование ликвидного и стандартизированного рынка индивидуального строительства, которое осуществляется бы по договорам долевого участия с привлечением средств граждан на счета эскроу

1 Цель приобретения



**Основная цель
покупки или строительства**



**Для собственного проживания
или проживания родственников**

Только **1%** семей рассматривают покупку с инвестиционными целями (сдача внаем и/или получение дохода от роста стоимости)

2 Характеристики индивидуального дома



Расположен не более чем в 30 минутах от места работы, рядом наличие социальных объектов, объектов торговли и услуг, остановок общественного транспорта, детских площадок и зон отдыха



Двухэтажный дом площадью 80-120 кв. метров с четырьмя и более комнатами



Желаемый материал стен – кирпич

3 Спрос на строительство индивидуальных домов

2,3 млн семей готовы сформировать спрос в 5-летней перспективе, если будет обеспечена возможность строительства домов с желаемыми характеристиками, в т.ч. расположенных в черте города или не более 30 минут от работы

Ежегодный спрос - 460 тыс. в год, что примерно **в 1,6 раза выше** текущего объема ввода индивидуальных домов

В результате, из-за отсутствия предложения домов с желаемыми характеристиками, семьи **откладывают решение о покупке дома** или **приобретают квартиру** в многоквартирном доме

ЖИЛЬЕ И ИПОТЕКА

Социологический опрос российских семей

До 100 тыс. семей/год дополнительный спрос на ИЖС с ипотекой при снижении ставок до 8-9% **даже при обязательном привлечении подрядчика**. Текущий спрос на ипотеку ИЖС по ставкам 11-13% – до 17-18 тыс.

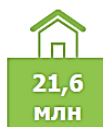
«Цивилизованный» ИЖС с использованием счетов эскроу, договоров долевого участия и ипотекой, как в МКД, является основным резервом увеличения объемов жилищного строительства без привлечения бюджетных средств.

Тип жилья

2/3 российских семей живет в многоквартирных домах



В многоквартирных домах
(65%, в т.ч. 5% - в общежитиях)



В собственном доме (35%)

В индивидуальном доме предпочли бы жить **в 2 раза больше** семей



в квартире
16,3 млн семей
(27%)



в индивидуальном доме
45,4 млн семей
(73%)

Спрос населения на рыночные способы улучшения жилищных условий

3.3. Характеристики спроса на индивидуальные дома

1 Цель приобретения

Основная цель
покупки или строительства



Для собственного проживания
или проживания родственников



Только **1%** семей рассматривают покупку с инвестиционными целями (сдача внаем и/или получение дохода от роста стоимости)

2 Характеристики индивидуального дома



Расположен не более чем в 30 минутах от места работы, рядом наличие социальных объектов, объектов торговли и услуг, остановок общественного транспорта, детских площадок и зон отдыха



Двухэтажный дом площадью 80-120 кв. метров с четырьмя и более комнатами



Желаемый материал стен – кирпич

3 Спрос на строительство индивидуальных домов

2,3 млн семей готовы сформировать спрос в 5-летней перспективе, если будет обеспечена возможность строительства домов с желаемыми характеристиками, в т.ч. расположенных в черте города или не более 30 минут от работы

Ежегодный спрос - 460 тыс. в год, что примерно **в 1,6 раза выше** текущего объема ввода индивидуальных домов

4 Спрос на ипотеку на ИЖС при снижении ставок до 8-9%

Сейчас строится около **300 тыс. домов** (~40 млн кв. м) ежегодно,
в т.ч. с ипотекой – **9,1 тыс.** (3%)



108 тыс. семей ежегодно
готовы оформить ипотеку по ставкам **8-9%**
с обязательным условием привлечения подрядчика

14 тыс. семей,
которые уже сейчас планируют
строительство собственного дома

94 тыс. семей,
не готовы строить дом
по ставкам от 10-11%

Желаемые характеристики



30 мин. от работы



Два этажа



Кирпич/дерево

При запуске ипотеки на ИЖС под **8-9%** с привлечением подрядчиков
к строительству



Дополнительный спрос – до 100 тыс. домов
(12 млн кв. м) ежегодно

Часть 4. Библиографический список материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах, сборниках, газетах и интернет-ресурсах

2020 - 2022 гг.

Басина В.А. Нечастный вопрос: ИЖС проходит адаптацию и «притирку» и готовится решить национальные задачи / В.А. Басина; беседовала О. Самборская // Строительная газета. – 2022. – 11 марта. – С. 10

[Блохин А.А. Институциональные трансформации сферы жилищного строительства в 2020 году](#) / А.А. Блохин, С.Г. Стерник, Г.В. Телешев // Проблемы прогнозирования. - 2021. - № 2. - С. 43-55

Волкова И.Г. Развитие механизмов предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в целях достижения целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» / И.Г. Волкова // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы Международной научно-практической конференции. - Улан-Удэ, 2021. - С. 106-111

[Гареев И.Ф. Внедрение системы сертификации объектов индивидуального жилищного строительства как инструмент повышения доступности жилища и обеспечение качества строительства](#) / И.Ф. Гареев, А.Ф. Хафизов // Жилищные стратегии. - 2020. - Т. 7, № 4. - С. 455-483

[Гаспарян Г. Роль ипотечного кредитования на рынке жилищного строительства](#) / Г. Гаспарян, Г.Ф. Шайхутдинова // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). - 2020. - № 4. - С. 42-46

Глушков А.Н. Кадры, деньги, два жилья: [вопросы развития индивидуального жилищного строительства] / А.Н. Глушков, беседовал С. Вершинин // Строительная газета. – 2021. – 11 июня. – С. 1, 4-6

[Грушина О.В. Проектное финансирование и методика оценки его воздействия на участников процесса жилищного строительства](#) / О.В. Грушина, Н.Н. Шеломенцева // Жилищные стратегии. - 2020. - Т. 7, № 3. - С. 287-309

Гурьянов С. Вид на жительство: усилится ли тренд на строительство частных домов / С. Гурьянов // Сайт газеты «Известия», 9 марта 2022 г. - <https://iz.ru/> (дата обращения: 31.03.2022)

[Доржиева В.В. Роль институтов развития в обеспечении достижения национальных целей в сфере жилищного строительства](#) / В.В. Доржиева, С.А. Ильина // Жилищные стратегии. - 2021. - Т. 8, № 1. - С. 27-45

Зеленая У. Длинные сроки ввода жилья - анализ проблем и споров / У. Зеленая // Жилищное право. - 2021. - № 10. - С. 5-13

Каледина А. Так дому и быть: [о применении механизма эскроу-счетов для ИЖС] / А. Каледина // Известия. – 2021. – 14 сентября. - С.6

[Комплексное развитие территорий: проблемы и пути их решения](#): инфодосье к заседанию Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека), Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера. – М., 2021. - 27 с.

[Кондрашов С.В. Проблемы правового регулирования применения счетов эскроу в финансировании жилищного строительства](#) / С.В. Кондрашов, Б.Е. Кошелюк // Евразийский юридический журнал. - 2021. - № 3. - С. 177-178

Ломакин А.Н. КРТ шагает по стране: [вопросы правового регулирования реализации закона о комплексном развитии территорий и индивидуальной жилищной застройки] / А.Н. Ломакин; беседовал С. Вершинин // Строительная газета. – 2022. – 1 апреля. – С. 1, 4

[Мальгинов Г.Н. Жилищное строительство-2020: огосударствление сектора или поворот колеса рыночного цикла?](#) / Г.Н. Мальгинов, С.Г. Стерник // Экономическое развитие России. - 2021. - Т. 28, № 4. - С. 46-59

Материалы встречи Президента Российской Федерации В.В. Путина с генеральным директором акционерного общества «ДОМ.РФ» В.Л. Мутко 24 августа 2021 г.: [вопросы индивидуального жилищного строительства] // Официальный сайт Президента Российской Федерации - <http://www.kremlin.ru/> (дата обращения: 01.04.2022)

[Мишланова М.Ю. Проблемы взаимодействия застройщика, потребителя и банка в условиях проектного финансирования жилищного строительства](#) / М.Ю. Мишланова // Финансовый менеджмент. - 2020. - № 6. - С. 63-70

Мозганова В. Рынок ИЖС, часть II: новое законодательство, новые игроки, новая библиотека / С.А. Пахомов, В. Мозганова // Сайт «БФМ.РУ», 17 февраля 2022 г. - <https://www.bfm.ru/> (дата обращения: 30.03.2022)

Николаева Е.Л. Внутри и около: инфраструктурные вопросы для «малоэтажки» требуют срочных ответов / Е. Николаева // Строительная газета. – 2022. - 18 марта. – С. 8

Николаева Е.Л. «Одноэтажная Россия»: Елена Николаева о том, что такое «малоэтажка» и почему она станет драйвером роста жилищного строительства в стране / Е.Л. Николаева // Строительная газета. – 2022. - 4 марта. – С. 4

Об актуальных вопросах государственной жилищной политики: [материалы «правительственного часа» в Совете Федерации с участием Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства И.Э. Файзуллина 2 марта 2022 г.] // Бюллетень / Совет Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации. – 2022. - № 417 (616). - С. 55-69

Петрова К. Моя крепость: как инициатива «Мой частный дом» изменит рынок жилья / К. Петрова // Сайт АНО «Национальные приоритеты», 21 сентября 2021 г. - <https://национальныепроекты.рф/> (дата обращения: 11.04.2022)

Саврадым В.М. Перспективы развития малоэтажного строительства как приоритетного направления отрасли жилищного строительства / В.М. Саврадым, Е.Н. Шулекина // Инновации и инвестиции. – 2021. - № 6. – С. 208-213

[Селецкая С.Б. К вопросу о правовом регулировании инвестиций в жилье](#) / С.Б. Селецкая, А.В. Шаталова // Градостроительное право. - 2021. - № 3. - С. 15-18

[Стерник С.Г. Структурные изменения на рынке жилой недвижимости в 2020 году: экспансия государственной поддержки и системный рост индивидуального жилищного строительства](#) / С.Г. Стерник, И. Ф. Гареев // Жилищные стратегии. - 2021. - Т. 8, № 2. - С. 85-130

«Стимул» для всей страны: как государство помогает строить жилье быстрее // Портал «Национальные проекты», 21 июня 2021 г. - <https://национальныепроекты.рф/> (дата обращения: 29.03.2022)

[Трутнев Э.К. О рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий в период действия Закона № 494-ФЗ](#): [логико-правовой анализа Федерального закона № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»] / Э.К. Трутнев // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2021. - № 4. - С. 24-34

Файзуллин И.Э. На нас возложена большая ответственность: [о вопросах усовершенствования законодательства в сфере жилищного строительства] / И.Э. Файзуллин; беседовал С. Вершинин // Строительная газета. – 2021. - 27 августа. – С. 1, 4-6

Филоненко В. За счет эскроу частный дом построю? / В Филоненко // Российская Федерация сегодня. – 2021. - № 12. – С. 72-75

[Ценообразование на рынке жилья в условиях реализации программ льготного ипотечного кредитования](#): инфодосье к заседанию Президиума Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации, июнь 2021 года / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека). - М., 2021. - 29 с.

[Черемисина Т.П. Помогла ли застройщикам реформа финансирования жилищного строительства в условиях пандемии?](#) / Т.П. Черемисина // ЭКО: Всероссийский экономический журнал. - 2021. - № 4. - С. 110-129

Что нам стоит дом построить? / Ю. Шигарева и др. // Аргументы и факты. – 2022. - 2 февраля. – С. 6

Шерункова О. Индивидуально жить не запретишь: [о рынке кредитования ИЖС в 2022 году] / О. Шерункова // Коммерсантъ. – 2021. - 22 декабря. – С. 7